

# CREDOC

## LA MOBILITE RESIDENTIELLE

EXPLOITATION DE L'ENQUETE LOGEMENT I.N.S.E.E. 1973

Sou1976-2155

1976

La mobilité résidentielle.  
Exploitation de l'enquête  
logement INSEE 1975 / B.  
Jousselin, P. Lanco, P. Maréchal,  
L. Stavridis, R. TylmanM. (Déc.  
CREDOC-Bibliothèque



DE DOCUMENTATION SUR LA CONSOMMATION  
: - 75634 PARIS CEDEX 13 TEL. : 707-97-59

8483



CENTRE DE RECHERCHES ET DE DOCUMENTATION  
SUR LA CONSOMMATION

## LA MOBILITE RESIDENTIELLE

EXPLOITATION DE L'ENQUETE LOGEMENT I.N.S.E.E. 1973



JUIN 1976

B. JOUSSELLIN, P. LANCO, P. MARECHAL, L. STAVRIDIS, R. TYLMAN / B.B. N° 4548

INTRODUCTION

---

## INTRODUCTION

Les enquêtes nationales sur le logement faites par l'I.N.S.E.E. permettent d'étudier les phénomènes de mobilité résidentielle des ménages vivant en France.

Le questionnaire comporte, en effet, une question sur la date d'emménagement dans le logement occupé au moment de l'enquête. Il est, dès lors, possible de définir la catégorie des emménagés récents en choisissant une date-coupe pas trop éloignée (2 à 3 ans) pour distinguer les emménagés récents des non emménagés récents. Quelques questions supplémentaires permettent de décrire sommairement les conditions de logement à la date-coupe.

L'étude de la mobilité consiste à préciser les caractéristiques de la population des emménagés récents (âge du chef de ménage, catégorie socio-professionnelle), des logements d'arrivée (confort, peuplement, localisation) en les comparant aux conditions de logement des non emménagés récents et aux conditions de logement antérieurs.

On peut donc connaître les principaux traits de la mobilité (qui change de logement, quel est le sens de l'évolution des conditions de logement ?).

La méthode employée a le mérite de la simplicité : elle conduit parfois à quelques simplifications, voire à des abus de langage dont il faut être conscient. L'étude de la mobilité vise à appréhender les ménages qui changent de logement alors que l'enquête ne permet de saisir que les ménages qui ont changé de logement : entre l'instant du déménagement et celui de l'enquête, des caractéristiques du ménage ont pu évoluer. Par exemple le revenu, la catégorie socio-professionnelle, la composition du ménage (même si le nombre de personnes reste inchangé) et évidemment l'âge du chef du ménage. Ainsi, lorsque l'on dit que x % des ménages ayant une caractéristique i ont changé de logement, cela signifie, rigoureusement parlant, que x % des ménages, ayant *au moment de l'enquête* la caractéristique i, ont changé de logement récemment ; quelle était leur caractéristique au moment du déménagement ? On ne peut affirmer qu'elle est restée la même. Ne pouvant pas améliorer l'information, on suppose l'invariabilité.

Un autre biais provient de ce que l'on connaît les ménages qui ont changé de logement mais on ne sait pas combien de fois ils l'ont fait au cours de la période envisagée<sup>1</sup>.

En général, on peut considérer ces inconvénients comme mineurs sauf pour des études particulières.

Une dernière précision s'impose : ces enquêtes décrivent les conditions de logement des ménages vivant en France. Il convient d'indiquer que, plus précisément, on ne s'intéresse qu'aux ménages ordinaires (au sens du recensement général de la population). Par conséquent, on omet les personnes qui vivent dans des conditions particulières de logement (foyers, maisons de retraites, hospices, hôpitaux, chantiers temporaires, communautés religieuses ...), soit environ 1,5 millions de personnes (par rapport à 50 millions de personnes vivant en France).

Ce rapport<sup>2</sup> contient une étude de la mobilité en 1973 dans une première partie et une comparaison de la mobilité pour les années 1963, 1967 et 1973 à partir des enquêtes correspondantes.

---

<sup>1</sup> On trouvera quelques indications à ce sujet dans la deuxième partie.

<sup>2</sup> Ce rapport fait suite à d'autres études sur la mobilité effectuées par le CREDOC, notamment :

RANCHON (P.).- Etude des emménagés récents.- *Juin 1968.*

STAVRIDIS (L.).- Les loyers des emménagés récents.- *Juin 1969 et oct. 1969.*

RANCHON (P.).- Quelques éléments sur la mobilité des ménages.- *Déc. 1969.*

RANCHON (P.).- L'évolution des conditions de logement des emménagés récents.- *Juin 1970.*

MARECHAL (P.).- Quelques aspects de la mobilité.- *Avril 1971.*

RANCHON (P.), N'GUYEN (K.).- La relation entre la mobilité des ménages et le statut d'occupation.- *Mai 1972.*

PREMIERE PARTIE

---

LA MOBILITE EN 1973

## LA MOBILITE EN 1973

---

Cette première partie, consacrée principalement à l'analyse des résultats de l'enquête de 1973 comprend quatre chapitres.

Dans le premier, nous décrirons la population des emménagés récents en fonction des divers critères socio-démographiques les plus couramment utilisés, en essayant, par la comparaison avec les ménages non emménagés récents de déterminer les principaux facteurs de mobilité.

Nous étudierons ensuite les logements occupés par les emménagés récents (secteur de logement, statut d'occupation, confort, peuplement, charge financière supportée par le ménage, type d'agglomération) afin de voir à quel type de ménage correspond plus particulièrement telle ou telle caractéristique du logement.

Le troisième chapitre aborde les effets de la mobilité en 1973 : il s'agit de comparer les conditions de logement des emménagés récents, avant et après le déménagement au point de vue du confort, du peuplement, et du statut d'occupation.

Nous terminerons enfin cette première partie en essayant de comparer la population des emménagés récents à celle des ménages qui déclarent souhaiter changer de logement.

Dans cette partie, les emménagés récents seront généralement divisés en trois catégories :

- Ceux qui étaient déjà titulaires d'un logement au 1/1/1970 que nous appellerons ménages "déjà logés" ou encore "ex-logés" (68,5 % des emménagés récents).
- Ceux qui étaient à cette époque en hôtel ou en garni (4 % des emménagés récents).
- Ceux qui se sont constitués depuis le 1/1/1970 que nous appelons les nouveaux ménages (27,5 % des emménagés récents).

Une deuxième classification sépare les emménagés récents en "migrants" et "non migrants".

Les non migrants sont les ménages qui, à l'issue de leur déménagement sont restés dans la même commune, la même agglomération dans le cas des unités urbaines, ou, en Région Parisienne dans la même zone (la Région Parisienne est divisée en 10 zones, correspondant à Paris intra muros, quatre secteurs : nord, est, sud, ouest, eux-mêmes divisés en petite et grande couronne, et une zone hors agglomération).

+

+

+

## I - LES MENAGES EMMENAGES RECENTS

Ils sont décrits selon l'âge du chef de ménage, le revenu, le revenu par unité de consommation, le type de ménage, et la catégorie socio-professionnelle. Ils représentent 32,2 % de l'ensemble des ménages, (soit 5 521 000 ménages), et 43,6 % d'entre eux sont des migrants.

### I.1. AGE DU CHEF DE MENAGE

Tableau 1 : Répartition suivant l'âge du chef de ménage (France entière)

	< à 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 64 ans	65 ans et plus	ENSEMBLE	EFFECTIFS en milliers
Emménagés récents déjà logés	22	31	21	17	10	100	3 782
Nouveaux ménages	75	15	5	3	2	100	1 519
Ensemble des emménagés récents	38	26	16	13	8	100	5 521
Non emménagés récents	3	13	21	30	33	100	11 602
ENSEMBLE DES MENAGES	14	17	19	25	25	100	17 123
(Ménages des communes rurales)	(8)	(14)	(20)	(27)	(32)	(100)	4 682
Migrants	41	26	15	11	6	100	2 405
Non migrants	35	26	17	13	9	100	3 116

Les emménagés récents sont nettement plus jeunes que les autres ménages : le tracé des courbes de répartition montre que la moitié d'entre eux ont moins de 35 ans alors qu'à l'inverse la moitié des ménages non emménagés récents ont plus de 55 ans.

Ce phénomène est dû, pour une part, au fait que les emménagés récents comprennent une proportion non négligeable (27,5 %) de nouveaux ménages (non titulaires d'un logement au 1/1/1970) qui sont dans leur grande majorité des jeunes ménages : 75 % de ces nouveaux ménages ont un chef de moins de 30 ans.

Cependant, le tableau montre que les emménagés récents *déjà logés au 1/1/1970* sont également plus jeunes que les autres ménages non emménagés récents : 53 % d'entre eux ont moins de 40 ans (contre 16 % seulement des non emménagés récents). L'âge apparaît donc comme un facteur de mobilité extrêmement important. Ceci implique, si on étudie l'influence sur la mobilité de facteurs corrélés avec l'âge, de tenir compte de l'effet induit de l'âge. Ainsi on constate que dans les communes rurales les ménages sont un peu plus âgés que dans le reste de la France (cf. tableau), ceci étant d'ailleurs vrai pour toutes les catégories de ménages, emménagés récents ou non : or la proportion d'emménagés récents parmi la population des communes rurales est de 21,3 % contre 32,2 % dans l'ensemble de la France. Il est important de savoir dans quelle mesure cet écart est dû au caractère plus âgé de la population rurale. L'application d'une structure de taux "emménagement récent" supposés dépendre uniquement de la classe d'âge (et pris égaux aux taux réels observés dans chaque classe d'âge) à la structure par âge observée dans la population rurale conduit à un taux "calculé" d'emménagement récent de 27 %, inférieur certes au taux moyen observé dans l'ensemble de la France mais encore nettement supérieur au taux réel observé dans les communes rurales.

La différence restante laisse prévoir que les taux d'"emménagement récent" dans les communes rurales sont plus faibles qu'ailleurs quelle que soit la classe d'âge.

Les migrants sont un peu plus jeunes que les non migrants (41 % d'entre eux ont moins de 30 ans contre 35 % des non migrants) surtout dans les communes urbaines.

## I.2. REVENU DU CHEF DE MENAGE

Les revenus les plus élevés se trouvent dans la catégorie des ménages *emménagés récents déjà logés au 1/1/1970* (36 000 F. par an contre 29 000 F. aux ménages non emménagés récents), et ceci indépendamment de la catégorie de commune (les revenus moyens étant croissants depuis les communes rurales jusqu'à l'agglomération parisienne). Ceci va de pair avec la forte proportion d'inactifs parmi les non emménagés récents, et la part plus importante de cadres parmi les emménagés récents déjà logés, tout cela compensant largement la jeunesse relative de cette dernière catégorie.

Les nouveaux ménages quant à eux, parce qu'ils sont plus jeunes encore que les emménagés récents (rappelons que dans 3/4 d'entre eux le chef de ménage a moins de 30 ans), ont des revenus équivalents en moyenne à ceux des non emménagés récents (29 000 F. par an), ceci recouvrant des disparités non négligeables selon la catégorie de commune (leurs revenus sont en fait inférieurs dans l'agglomération parisienne, la différence diminuant avec la taille de l'agglomération pour changer de signe dans les communes rurales).

Parmi les emménagés récents, les différences de revenus sont peu sensibles entre migrants et non migrants (respectivement 35 000 F. et 32 000 F.) et s'expliquent sans doute par la proportion plus importante de cadres dans les emménagés récents migrants (on constate par ailleurs que 11 % de ces derniers ont un revenu supérieur à 60 000 F. contre 6 % seulement des non migrants).

L'analyse de la répartition des revenus ne fournit guère d'indications supplémentaires par rapport à la simple observation des revenus moyens : on notera cependant que les différences entre emménagés récents déjà logés et non emménagés récents apparaissent bien dans la comparaison suivante : 42 % des non emménagés récents ont un revenu annuel inférieur à 20 000 F. contre 23 % seulement des emménagés récents déjà logés.

Tableau 2 : Revenu moyen selon la catégorie de commune et le type de logement antérieur (en milliers de francs/an)

	Communes rurales	Unités urb. - de 100 000 habitants	Unités urb. + de 100 000 habitants	Agglomération parisienne	ENSEMBLE DE LA FRANCE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/70	31	35	34	47	36
Nouveaux ménages	27	27	27	35	29
Emménagés récents en hôtel au 1/1/70	26	28	25	30	27
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	30	32	32	42	34
Non emménagés récents	23	29	30	39	29
ENSEMBLE DES MENAGES	25	30	31	40	31
Migrants	32	35	33	43	35
Non migrants	27	30	31	41	32

I.3. REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION

Tableau 3 : Revenu par unité de consommation selon la catégorie de commune et le type de logement antérieur (en milliers de francs/an)

	Communes rurales	Unités urb. - de 100 000 habitants	Unités urb. + de 100 000 habitants	Agglomération parisienne	ENSEMBLE DE LA FRANCE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/70	12	14	14	21	15
Nouveaux ménages	13	14	15	20	15
Emménagés récents en hôtel au 1/1/70	13	15	14	17	15
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	12	14	14	20	15
Non emménagés récents	10	13	14	19	13
ENSEMBLE DES MENAGES	11	13	14	20	14
Migrants	13	15	15	21	16
Non migrants	11	13	14	19	14

Les différences enregistrées dans l'analyse de la répartition des revenus se retrouvent généralement au niveau des revenus par unité de consommation, mais de manière atténuée, le nivellement des différences s'expliquant précisément par d'autres différences enregistrées au niveau du nombre de personnes par ménage.

I.4. NOMBRE DE PERSONNES

Tableau 4 : Nombre de personnes moyen selon la catégorie de commune et le type de logement antérieur

	Communes rurales	Unités urb. - de 100 000 habitants	Unités urb. + de 100 000 habitants	Agglomération parisienne	ENSEMBLE DE LA FRANCE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/70	3,6	3,5	3,3	3,1	3,4
Nouveaux ménages	2,9	2,6	2,3	2,2	2,5
Emménagés récents en hôtel au 1/1/70	2,5	2,3	2,2	2,2	2,3
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	3,4	3,2	3,0	2,8	3,1
Non emménagés récents	3,0	2,9	2,8	2,6	2,9
ENSEMBLE DES MENAGES	3,1	3,0	2,9	2,7	2,9

On constate entre les emménagés récents déjà logés et non emménagés récents une différence correspondant à 0,5 ou 0,6 personne quelle que soit la catégorie de commune. On constate également une différence d'environ une personne entre les emménagés récents "déjà logés" et les nouveaux ménages. Il est clair que ces variations correspondent à des positions différentes dans le cycle de vie du ménage. Nous avons déjà vu dans quelles classes d'âge se trouvaient principalement les emménagés récents et nous allons voir que l'étude du type de ménage confirme ces constatations.

I.5. TYPE DE MENAGE

Tableau 5 : Répartition du type de ménage selon le type de logement antérieur

	Jeun. ménag. chef âgé de < 30 ans marié depuis < 5 ans	Jeun. ménag. chef âgé de < 30 ans marié depuis < 10 ans et > 5 ans	Jeun. ménag. chef âgé de < 35 ans et ≥ 30 ans, marié depuis < 10 ans	Ménages âgés (chef âgé de plus de 65 ans)	Ménages installés (chef marié "ni jeune, ni âgé")	Autres ménages <sup>1</sup>	ENSEMBLE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/1970	10	8	11	11	46	15	100
Nouveaux ménages	51	3	7	3	9	29	100
Emménagés récents en hôtel au 1/1/70	29	3	7	2	15	43	100
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	22	6	9	8	35	19	100
Non emménagés récents	1	1	3	32	48	15	100
ENSEMBLE DES MENAGES	8	3	5	26	44	16	100
Migrants	23	7	10	7	34	20	100
Non migrants	21	6	9	9	35	20	100

<sup>1</sup> Il s'agit des ménages ne faisant partie d'aucune des catégories définies auparavant, c'est-à-dire principalement des célibataires.

Ce tableau permet de délimiter trois catégories de ménages : les jeunes ménages, particulièrement mobiles, les ménages âgés peu mobiles et les ménages installés. La mobilité est importante au cours des premières années du ménage. Nous pouvons prendre comme indice de mobilité le nombre emménagés récents déjà logés au 1/1/1970

emménagés récents déjà logés au 1/1/1970 + non emménagés récents

ce qui donne en pourcentage :

. Jeunes ménages, chef âgé de moins de 30 ans, marié depuis moins de 5 ans	76,5
. Jeunes ménages, chef âgé de moins de 30 ans, marié depuis plus de 5 ans et moins de 10 ans .....	72,3
. Jeunes ménages, chef âgé de moins de 35 ans et plus de 30 ans, marié depuis moins de 10 ans .....	54,5
. Ménages âgés de plus de 65 ans .....	10,1
. Ménages installés, marié ("ni jeune, ni âgé") .....	23,8
. Autres ménages <sup>1</sup> .....	24,6
ENSEMBLE .....	24,6

La décroissance de la mobilité avec l'âge et l'ancienneté du mariage ainsi que la taille plus élevée des ménages emménagés récents déjà logés nous incite à penser qu'il doit exister une corrélation importante entre le fait de déménager et l'augmentation de la taille de la famille par arrivée d'un ou plusieurs enfants au foyer. Nous n'avons pas la possibilité de vérifier ce qui n'est qu'une hypothèse, mais il serait souhaitable que les prochaines enquêtes permettent de le faire, directement en étudiant l'évolution de la taille du ménage chez les emménagés récents. Rappelons qu'il existait, dans des enquêtes antérieures (1967), une question sur les motifs du changement de logement, dont un des items concernait le surpeuplement (ce qui ne correspond pas exactement à l'augmentation de la taille du ménage) : 37 % des ménages emménagés récents dont le chef appartenait à la classe d'âge 30 - 39 ans invoquaient ce motif (cette proportion était plus faible pour les autres classes d'âge).

<sup>1</sup> Il s'agit essentiellement des célibataires.

## I. 6. CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

Tableau 6 : Répartition suivant la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

	Agricul. exploit.	Salariés agricoles	Patrons industr. commerce	Prof. lib cadres supér.	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnel de service	Autres caté- gories	Inactifs	ENSEM- BLE
Emménagés récents déjà logés-au 1/1/1970	1	1	6	11	14	9	33	3	4	17	100
Nouveaux ménages	2	1	4	6	16	14	41	3	3	10	100
Emménagés récents en hôtel au 1/1/1970	0	1	1	7	13	13	45	5	5	10	100
ENSEMBLE DES EMMENA- GES RECENTS	1	1	5	9	15	11	37	3	3	15	100
Non emména- gés récents	7	1	8	5	7	6	23	2	1	39	100
ENSEMBLE DES MENAGES	6	1	7	6	10	7	27	3	2	31	100
Migrants	1	1	5	12	17	10	32	3	5	15	100
Non migrants	2	1	6	7	13	11	40	3	2	15	100

Ce tableau fait évidemment apparaître la part très faible des inactifs parmi les emménagés récents mais permet difficilement la comparaison entre les autres catégories professionnelles. C'est pourquoi nous avons calculé l'indice de mobilité suivant :

emménagés récents déjà logés au 1/1/1970

emménagés récents déjà logés au 1/1/1970 + non emménagés récents

qui représente parmi la population des ménages logés sur l'ensemble de la période 1970-1973, la part de ceux qui ont déménagé au moins une fois.

Nous avons calculé également la part des migrants dans l'ensemble des emménagés récents.

En %

	Indice de mobilité :		Part des migrants parmi l'ensemble des emménagés récents	
	<i>Dont ménages déjà logés :</i>			
	<i>Non migrants</i>	<i>Migrants</i>		
Autres catégories	54,7	(35,8)	(18,9)	65,9
Professions libérales et cadres supérieurs	41,2	(16,7)	(24,5)	57,0
Cadres moyens	40,1	(20,2)	(19,9)	50,2
Employés	33,5	(20,3)	(13,2)	41,2
Personnel de service	32,8	(20,8)	(12,0)	43,6
Ouvriers	32,1	(20,4)	(11,7)	38,2
Salariés agricoles	27,5	(12,6)	(14,9)	41,2
Patrons de l'industrie et du commerce	19,7	(12,0)	(7,7)	39,1
Inactifs	12,6	(7,5)	(5,1)	43,6
Agriculteurs exploitants	5,4	(3,6)	(2,2)	27,8
ENSEMBLE	24,6	(14,0)	(10,6)	43,6

On constate que les deux classements obtenus sont peu différents : on peut classer les diverses catégories socio-professionnelles en quatre groupes :

- Les "autres catégories", professions libérales et cadres supérieurs, cadres moyens qui présentent le taux de mobilité le plus élevé (plus de 40 %), mais aussi la plus forte part des migrants parmi l'ensemble des emménagés récents :

il s'agit là de groupes pour lesquels la mobilité "professionnelle" est assez élevée, ce qui induit des migrations plus importantes.

- L'ensemble des "petits salariés", employés, ouvriers, personnel de service ainsi que des salariés agricoles, catégories dont le taux de mobilité se situe autour de 30 % (dont environ 12 ou 13 % de migrants).
- Les patrons de l'industrie et du commerce et les agriculteurs exploitants pour lesquels la profession joue en défaveur de la mobilité (cf. le faible pourcentage de migrants : il est d'ailleurs probable que la séparation des catégories professions libérales et cadres supérieurs ferait apparaître des différenciations importantes : mobilité plus élevée pour les cadres supérieurs, plus faible pour les professions libérales.
- Les inactifs, pour lesquels la faible mobilité est liée à l'âge, à la stabilité du ménage et à l'absence de contraintes d'ordre professionnel.

#### 1.7. CONCLUSION

Cette description des ménages emménagés récents, et la comparaison avec les autres ménages, bien que relativement sommaire nous permet quand même de cerner un certain nombre de facteurs de mobilité liés aux ménages eux-mêmes. Il serait à notre avis souhaitable de distinguer deux catégories :

- Les causes directes de mobilité qui correspondent pratiquement à des contraintes matérielles : il s'agit pour l'essentiel, d'une part des raisons tenant à l'augmentation de la taille de la famille liées à la position du ménage dans le cycle de vie, d'autre part des raisons professionnelles qui peuvent nécessiter ou au contraire interdire les migrations, et qui dépendent évidemment de la profession du chef de ménage.
- Les facteurs qui favorisent la mobilité sans en être directement à l'origine : un revenu plus élevé semble être une de ces conditions qui permettent la mobilité lié à la recherche de meilleures conditions de logement.

## II - LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES MENAGES EMMENAGES RECENTS

Nous étudierons successivement la catégorie de commune, le statut d'occupation du logement, le secteur de logement, le confort, le peuplement et la charge financière.

### II.1. LA CATEGORIE DE COMMUNE (Cf. tableau 7)

Nous avons déjà signalé, au chapitre I, la faible proportion de ménages emménagés récents dans les communes rurales et montré comment elle s'expliquait en partie par le caractère plus âgé de la population rurale.

On constate également des différences dans la répartition des ménages emménagés récents : la part des ménages qui étaient logés en hôtel ou garni au 1/1/1970 croît avec la taille de l'agglomération pour atteindre 11,4 % à Paris.

La proportion des nouveaux ménages (non occupants en titre au 1/1/1970) croît de même avec la taille de l'agglomération.

Enfin, on notera le pourcentage plus important de migrants dans les communes rurales, qui peut s'expliquer en partie par la définition même de la migration (de commune à commune : vu la taille plus faible des communes rurales, la probabilité que les emménagés récents viennent de l'extérieur y est plus élevée), et aussi le même pourcentage nettement plus faible qu'on rencontre dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants.

Nous aurons l'occasion de revenir sur la distinction entre catégorie de commune pour rendre compte de certains phénomènes.

### II.2. LE STATUT D'OCCUPATION

Le tableau 8 permet de constater un certain nombre de différences entre les diverses catégories d'emménagés récents : ceux qui étaient déjà titulaires d'un logement au 1/1/1970 sont plus souvent propriétaires ou accédants à la propriété que les nouveaux ménages, ces derniers ayant en revanche plus souvent un statut de locataire (soit de logements loués vides, soit en meublé ou garni). Il y a là surtout un effet dû aux différences d'âge entre les deux catégories mais l'on constate quand même, à âge égal, un plus fort pourcentage de ménages habitant en meublé ou en garni parmi les nouveaux ménages (ainsi parmi les moins de 30 ans, 11,4 % de nouveaux ménages habitent en meublé ou garni contre 5,2 % seulement de ceux qui étaient déjà titulaires d'un logement au 1/1/1970). On remarquera également que les différences entre migrants et non migrants ne sont pas très importantes.

Tableau 7 : Répartition des emménagés récents selon le type de logement de départ (au 1/1/1970) par catégorie de commune

En %

CATEGORIE DE COMMUNE	PROPORTION d'E.R. <sup>1</sup> DANS LA POPULATION	PROPORTION DE MIGRANTS DANS LES E.R. <sup>1</sup>	TYPE DE LOGEMENT AU 1/1/1970				EFFECTIF DES E.R. <sup>1</sup> en milliers
			Occupant en titre <sup>2</sup>	Non occupant en titre <sup>3</sup>	Hôtel ou garni	Total	
Communes rurales	21,3	59,0	74,1	24,9	1,0	100	997
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	35,1	44,3	69,9	26,7	3,4	100	1 721
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	38,1	31,6	66,9	28,7	4,4	100	1 667
Agglomération Parisienne	35,9	46,4	63,9	29,4	6,7	100	1 135
Agglomération Parisienne hors Paris	36,4	49,5	67,4	28,1	4,4	100	760
Paris	35,0	37,1	56,7	31,9	11,4	100	375
ENSEMBLE DE LA FRANCE	32,2	43,6	68,5	27,5	4,0	100	5 521

<sup>1</sup> E.R. = Emménagés récents.

<sup>2</sup> Ménage déjà logé.

<sup>3</sup> Nouveau ménage.

Tableau 8 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement

		Propriétaires	Accédants	Locataires	Autres locat. meublé, garni	Fermiers métayers	Logés gratui- tement	ENSEMBLE	EFFECTIFS en milliers
<i>Emménagés récents déjà logés au 1/1/1970</i>	Migrants	9,8	24,1	51,8	3,0	0,2	11,1	100	1 631
	Non migrants	7,4	26,8	56,9	1,8	0,2	6,9	100	2 152
<i>Nouveaux ménages</i>	Migrants	2,3	7,8	64,5	14,9	0,5	10,0	100	684
	Non migrants	4,0	14,1	65,1	6,0	0,7	10,1	100	835
<i>Emménagés récents en hôtel ou garni au 1/1/1970</i>	Migrants	2,2	2,0	66,4	18,5	-	10,9	100	90
	Non migrants	1,1	7,2	60,6	27,4	-	3,6	100	129
<b>ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS</b>	Migrants	7,3	18,6	56,0	7,0	0,2	10,8	100	2 405
	Non migrants	6,3	22,6	59,2	4,0	0,3	7,6	100	3 116
<i>Non emménagés récents</i>		38	16	32	1	2	11	100	11 602

Le point essentiel réside cependant dans les différences considérables rencontrées entre les emménagés récents et les non emménagés récents dans la répartition entre locataires et propriétaires. Pour savoir s'il s'agissait d'un effet dû à l'âge (les emménagés récents sont nettement plus jeunes) nous avons comparé à âge égal, les deux populations "emménagés récents déjà logés au 1/1/1970" et "non emménagés récents". (cf. tableau 9).

On constate que les différences entre ces deux catégories persistent à l'intérieur d'une même classe d'âge : les emménagés récents sont nettement moins souvent propriétaires, et plus souvent accédants à la propriété et surtout locataires.

Ces résultats sont obtenus avec le statut d'occupation du logement d'arrivée mais dans la mesure où la mobilité s'accompagne d'un développement de la propriété, nous pensons qu'ils seraient analogues avec le statut d'occupation de *départ* et ainsi, qu'à âge égal, les propriétaires seraient moins mobiles que les locataires. On notera que, dans les catégories de ménages dont le chef a plus de 50 ans, le pourcentage de propriétaires parmi les emménagés récents est plus fréquent chez les migrants que chez les non migrants.

Pourcentage de propriétaires parmi les emménagés récents déjà logés au 1/1/1970

De 50 à 65 ans		Plus de 65 ans	
Migrants	Non migrants	Migrants	Non migrants
24,5	14,9	38,2	20,3

Il semble que cela corresponde, au moins en partie, aux migrations de retraite. Cela est d'autant plus vraisemblable que dans les communes rurales le pourcentage de propriétaires parmi les migrants atteint 50,2 % pour les ménages dont le chef a plus de 65 ans : il s'agirait là de ménages venant "s'établir à la campagne" pour leur retraite. Nous noterons encore, pour l'anecdote, que le pourcentage de ménages locataires en meublé ou garni atteint son maximum parmi les nouveaux ménages ayant émigré vers l'agglomération parisienne (19,7 %), et plus particulièrement parmi les employés (25,3 %) et le personnel de service (48,3 %) : l'enquête permet de constater des phénomènes correspondant aux clichés habituels de "postier occitan" ou de la "petite bonne bretonne" montés à Paris ...

Tableau 9 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement et l'âge du chef de ménage

		Propriétaires non accéd.	Accédants	Locataires	Autres locat. meublé, garni	Fermiers métayers	Logés gratui- tement	ENSEMBLE	EFFECTIFS en milliers
<i>Moins de 30 ans</i>	Emménagés récents déjà logés	1,5	15,4	69,9	5,2	0,1	7,8	100	818
	Non emménagés récents	6,8	11,3	58,9	6,8	1,9	18,5	100	348
<i>De 30 à 39 ans</i>	Emménagés récents déjà logés	2,6	34,8	52,0	1,9	0,1	8,5	100	1 159
	Non emménagés récents	13,4	28,9	43,0	1,7	2,4	10,5	100	1 508
<i>De 40 à 49 ans</i>	Emménagés récents déjà logés	6,6	34,8	47,2	2,0	0,4	9,0	100	776
	Non emménagés récents	27,0	29,7	32,6	1,1	3,1	9,3	100	2 436
<i>De 50 à 64 ans</i>	Emménagés récents déjà logés	18,8	22,6	49,0	1,1	0,1	8,4	100	634
	Non emménagés récents	42,3	15,9	30,2	0,9	2,0	8,7	100	3 481
<i>Plus de 64 ans</i>	Emménagés récents déjà logés	26,9	6,5	55,0	0,6	-	11,0	100	395
	Non emménagés récents	54,6	2,6	28,7	0,4	0,3	13,2	100	3 829



### II.3. SECTEUR DE LOGEMENT

Ce critère distingue parmi les deux catégories "accédants à la propriété" et "locataires" plusieurs sous-catégories : les tableaux suivants donnent la répartition selon le secteur du logement des différentes populations enquêtées. (Cf. tableau 10).

Le seul fait nouveau qui apparaît par rapport à l'étude du statut d'occupation réside dans les différences de répartition entre les divers types de locataires en ce qui concerne les emménagés récents migrants et non migrants.

On constate, en effet, que les non migrants sont beaucoup plus fréquemment locataires en H.L.M., alors que les migrants sont eux, plus souvent locataires de logements achevés après 1948 et dont le loyer est libre. Il est clair, qu'en fonction de la longueur plus ou moins grande des listes d'attente pour l'obtention d'un logement en H.L.M. les migrants auront plus ou moins de possibilité d'accéder à ce type de logement. Nous avons voulu voir dans quelle mesure cet effet variait selon la catégorie de commune.

Tableau 11 : Pourcentage de locataires en H.L.M. et en logements achevés après 1948 à loyer libre parmi les emménagés récents  
En %

		DEJA LOGES		NOUVEAUX MENAGES	
		Migrants <sup>1</sup>	Non migrants	Migrants <sup>1</sup>	Non migrants
ENSEMBLE	Locataires H.L.M.	13,39	<u>21,12</u>	<u>11,95</u>	14,81
	Logements construits après 1948 loyer libre	20,48	<u>14,60</u>	<u>20,93</u>	18,33
AGGLOM. PARISIEN.	Locataires H.L.M.	15,93	<u>24,10</u>	<u>11,53</u>	14,76
	Logements construits après 1948 loyer libre	24,73	16,34	24,39	22,07
UNITES URBAINES plus de 100 000 habit.	Locataires H.L.M.	18,48	<u>23,50</u>	<u>17,47</u>	18,63
	Logements construits après 1948 loyer libre	32,21	17,77	24,64	24,96
UNITES URBAINES moins de 100 000 habit.	Locataires H.L.M.	18,09	<u>23,87</u>	<u>20,47</u>	26,12
	Logements construits après 1948 loyer libre	22,58	13,50	19,77	14,68

Ce tableau montre deux catégories extrêmes : les ménages déjà logés au 1/1/1970 non migrants et les nouveaux ménages migrants.

<sup>1</sup> Les % de migrants parmi les emménagés récents déjà logés et parmi les nouveaux ménages sont respectivement de 43,1 % et de 45 %

On pouvait s'attendre à ce que les premiers aient plus de facilité pour obtenir un logement H.L.M. mais ce que font surtout ressortir ces chiffres ce sont les différences entre catégories de communes : dans les unités urbaines de moins de 100 000 habitants, les deux catégories de ménages "extrêmes" ont des pourcentages de locataires en H.L.M. voisins, les écarts se creusent légèrement dans le cas des unités urbaines de plus de 100 000 habitants pour devenir très importants dans l'agglomération parisienne. Cela permet de penser que dans les villes petites ou moyennes, les emménagés récents réussissent à être locataires dans des proportions analogues pour toutes les catégories, ce qui peut correspondre à une satisfaction normale des besoins. En revanche, dans l'agglomération parisienne il est probable que les nouveaux ménages et les migrants, en général, ne peuvent accéder à un logement en H.L.M. et sont obligés de se rabattre sur des logements à loyer libre ; le parc existant ne permet de satisfaire, dans une proportion identique à celle des autres agglomérations, que les ménages emménagés récents déjà logés.

#### II.4. CONFORT DU LOGEMENT

Tableau 12 : Répartition des ménages selon le confort du logement

	Logement sans eau	Eau seulement	Eau, W.C. pas instal. sanitaire (baignoire ou douche)	Eau, inst. san. sans W.C.	WC, inst. san. sans chauffage central	WC, inst. san. avec chauffage central	ENSEMBLE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/70	1	11	5	3	15	64	100
Nouveaux ménages	2	21	6	4	17	50	100
Emménagés récents en hôtel au 1/1/70	3	32	5	5	14	41	100
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	1	15	6	3	15	59	100
Non emménagés récents	4	27	10	4	18	37	100
Migrants	2	15	6	3	15	61	100
Non migrants	1	15	6	3	16	58	100

On constate que les emménagés récents déjà logés bénéficient d'un meilleur confort que les autres catégories et notamment les non emménagés récents. Il ne s'agit pas là d'un simple effet de structure de la population des emménagés récents (le confort moyen croît par exemple avec la taille de l'agglomération) : ainsi à l'intérieur d'une même catégorie de commune, les emménagés récents sont encore ceux qui ont le meilleur confort. Le fait d'être ou non migrant semble ne jouer aucun rôle sur le confort du logement d'arrivée.

## II.5. DEGRE DE PEUPEMENT - TAILLE DU LOGEMENT

Tableau 13 : Répartition des ménages suivant l'indice de peuplement

### 1. Selon l'indice de peuplement du Ministère de l'Équipement et du Logement

	Surpeupl <sup>t</sup> accentué	Surpeupl <sup>t</sup> modéré	Peuplement normal	Sous peup <sup>t</sup> modéré	Sous peup <sup>t</sup> accentué	ENSEMBLE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/1970	3	5	50	29	13	100
Nouveaux ménages	4	13	55	20	8	100
Emménagés récents en hôtel au 1/1/70	8	17	56	16	3	100
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	4	8	51	26	11	100
Migrants	4	8	50	26	12	100
Non migrants	4	8	52	26	10	100

### 2. Selon l'indice de peuplement de l'I.N.S.E.E.

ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	5	21	32	25	17	100
Non emménagés récents	5	15	28	26	26	100
ENSEMBLE	5	17	29	26	23	100

La comparaison fait apparaître que ceux qui sont plus souvent en état de surpeuplement sont les emménagés récents et particulièrement parmi eux les nouveaux ménages et ceux qui étaient en hôtel en 1970.

Tableau 13 bis : Nombre de pièces moyen

	Communes rurales	Unit. urb. de - de 100 000 habitants	Unit. urb. de + de 100 000 habitants	Agglomération parisienne	ENSEMBLE DE LA FRANCE
Emménagés récents déjà logés au 1/1/1970	4,1	3,9	3,6	3,2	3,7
Nouveaux ménages	3,7	2,8	2,6	2,1	2,7
Emménagés récents en hôtel au 1/1/1970	3,0	2,5	2,2	1,7	2,2
ENSEMBLE DES EMMENAGES RECENTS	4,0	3,5	3,3	2,8	3,4
Non emménagés récents	3,9	3,9	3,6	3,0	3,7
ENSEMBLE	4,0	3,7	3,4	2,9	3,6

On constate que le nombre de pièces décroît de manière importante lorsque croît la taille de l'agglomération, mais surtout que les écarts entre les diverses catégories de ménages sont beaucoup plus faibles dans les communes rurales. La répartition de l'indice de peuplement est d'ailleurs quasiment le même, dans ces communes pour les emménagés récents et les non emménagés récents, la différenciation croissant ensuite avec la taille de l'agglomération. Il s'agit là d'un effet dû à la structure du parc, ceux des agglomérations les plus importantes ne permettant pas le logement de tous les ménages dans des conditions de peuplement normales.

## II.6. CHARGE FINANCIERE

Nous donnerons comme indicateur des charges financières supportées par le ménage pour se loger, le taux d'effort net moyen selon divers critères.

Tableau 14 : Taux d'effort moyen des emménagés récents déjà logés au 1/1/1970 (accédants ou locataires) selon le type de commune

	Communes rurales	Unit Urb. de - de 100 000 habitants	Unit. Urb. de + de 100 000 habitants	Agglomération parisienne	En %
					ENSEMBLE DE LA FRANCE
Migrants	15,2	13,2	14,0	18,7	15,2
Non migrants	15,2	12,4	13,1	15,3	13,6
ENSEMBLE	15,2	12,7	13,4	16,9	14,4

On constate que l'écart entre les taux d'effort des migrants et des non migrants, nul dans les communes rurales, augmente avec la taille de l'agglomération.

Il s'agit là d'un effet de la répartition différente des migrants et non migrants à l'intérieur du parc existant : nous avons vu en effet que les migrants étaient moins souvent locataires en H.L.M. et plus souvent locataires d'un logement à loyer libre, construit après 1948, et les taux d'effort correspondant à ces deux secteurs sont différents.

Emménagés récents déjà logés au 1/1/1970	Locataire en H.L.M.	Locataire d'un logement construit après 1948, loyer libre
Migrants	8,6	13,7
Non migrants	8,4	13,7

Le fait d'être migrant ou non n'influe donc sur le taux d'effort que par le biais du secteur de logement, dont le choix est en fait imposé à une partie des migrants dans les grandes agglomérations et notamment à Paris.

Tableau 15 : Taux d'effort net moyen selon le secteur du logement

	Ménages déjà logés		Nouveaux ménages		Ménages en hôtel ou garni au 1/1/1970		ENSEMBLE des emménagés récents	
	Migrants	Non migrants	Migrants	Non migrants	Migrants	Non migrants	Migrants	Non migrants
Accédants H.L.M.	15,0	14,8	16,3	15,0	25,4	19,4	15,2	14,8
Accédants Crédit Foncier (avec ou sans prêt)	22,2	16,8	19,4	16,5	22,8	14,2	21,9	16,8
Accédants non aidés (1ère main)	20,0	18,0	16,8	19,5	8,5	11,1	19,6	18,0
Accédants non aidés (2ème main)	20,5	20,5	13,6	17,6	29,2	28,6	20,1	20,2
ENSEMBLE DES ACCEDANTS	20,7	17,4	17,7	17,3	20,9	12,7	20,3	17,4
Locataires d'H.L.M.	8,6	8,4	9,3	8,7	8,3	7,9	8,7	8,5
Locataires loi de 1948	10,2	9,3	12,5	7,7	7,9	9,6	10,8	8,9
Locataires, logement construit avant 1949 loyer libre	12,9	11,7	11,8	11,0	14,9	14,3	12,5	11,6
Locataires, logement construit après 1949	13,7	13,7	13,9	13,5	13,7	16,4	13,7	13,7
ENSEMBLE DES LOCATAIRES D'UN LOCAL LOUE VIDE	12,2	11,0	12,1	10,9	12,1	12,4	12,1	11,0
Autres locataires (meublé, garni, ...)	11,8	15,2	15,7	15,2	12,2	13,1	13,5	14,6

<sup>1</sup> (loyer libre).

### III - LES EFFETS DE LA MOBILITE DES MENAGES NON AGRICOLES

#### III.1. L'EVOLUTION DU CONFORT LORS D'UN DEMENAGEMENT

D'une façon générale un changement de domicile coïncide avec une amélioration du confort. En effet, pour les 3 692 milliers de *ménages non agricoles déjà constitués*<sup>1</sup> qui ont déménagé, entre le 1/1/1970 et le 1/11/1973 :

- la proportion de mauvais (et médiocres) logements passe de 40,9 à 20 %
- la proportion de bons logements passe de 59,1 à 80 %<sup>2</sup>

Tableau 16 : Distribution des logements de départ et d'arrivée des emménagés récents ex-logés suivant leur confort<sup>2</sup>

LOGEMENT	CONFORT DU LOGEMENT		
	<i>Mauvais ou médiocre</i>	<i>Bon</i>	ENSEMBLE
Logement de départ	40,9	59,1	100
Logement d'arrivée	20,0	80,0	100

En %

Le tableau 17 fait ressortir plus nettement comment se sont effectués les changements dans le confort :

- Les ménages qui occupaient, avant de déménager, *un logement de mauvais (ou médiocre) confort* améliorent leur situation dans presque deux cas sur trois (63 % bénéficient maintenant d'un bon logement).
- Les ménages qui habitaient *un bon logement* ne changent pas de catégorie dans 91,8 % des cas. 8,2 % seulement subissent une dégradation de leur confort.

Tableau 17 : Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le confort de leur logement d'arrivée en fonction du confort de leur logement de départ

En %

CONFORT DU LOGEMENT DE DEPART	CONFORT DU LOGEMENT D'ARRIVEE		
	<i>Mauvais ou médiocre</i>	<i>Bon</i>	ENSEMBLE
Mauvais ou médiocre	37,0	63,0	100
Bon	8,2	91,8	100
ENSEMBLE	20,0	80,0	100

<sup>1</sup> Les "nouveaux ménages" en sont exempts ainsi que les ex-logés dans les hôtels ou garnis.

<sup>2</sup> Le "bon confort" correspond à la présence de W.C. et d'installations sanitaires (baignoire ou douche).

COMPARAISON ENTRE LES MIGRANTS ET LES NON MIGRANTS PARMI LES MENAGES DEJA LOGES  
AU 1/1/1970

*Au départ :*

D'une façon générale les migrants ex-logés se distinguent par une situation légèrement meilleure que celle des non migrants ; en effet 53,5 % de ces derniers occupaient de bons logements contre 66,5 % des premiers.

Tableau 18 : Répartition des migrants et non migrants ex-logés suivant leurs conditions de logement d'arrivée en fonction de leurs conditions de départ

CONFORT DU LOGEMENT	Au départ	A l'arrivée			En %
		Mauvais ou médiocre	Bon	ENSEMBLE	% / Confort départ
Non Migrants	Mauvais	38,1	61,9	100	46,5
	Bon	6,5	93,5	100	53,5
	ENSEMBLE	21,2	78,8	100	100
Migrants	Mauvais	35,0	65,0	100	33,4
	Bon	10,2	89,8	100	66,5
	ENSEMBLE	18,5	81,5	100	100

*A l'arrivée :*

La situation apparaît encore légèrement meilleure pour les migrants bien que les différences demeurent peu importantes. 81,5 % des migrants et 78,8 % des non migrants jouissent d'un bon confort de logement en 1973. En particulier, les écarts entre non migrants ne sont pas très sensibles, ni pour les ménages qui quittent un mauvais logement, ni pour ceux qui quittent un bon logement. L'amélioration du confort apparaît dans 61,9 % des cas pour les non migrants et dans 65 % des cas pour les migrants.

La situation se détériore un peu plus souvent pour les migrants que pour les non migrants (10,2 % contre 6,5 %) lorsqu'ils quittent un bon logement.

III.2. L'EVOLUTION DU CONFORT LORS D'UN DEMENAGEMENT SUIVANT LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES EX-LOGES

Afin de confronter la situation du confort au départ et à l'arrivée aux critères socio-économiques des ménages, nous avons calculé un *coefficient d'amélioration du confort*. Le coefficient d'amélioration du confort est calculé suivant la formule adoptée dans le rapport de P. MARECHAL sur "Quelques aspects de la mobilité", C R E D D C, 1971, page 6. Ce coefficient est globalement égal à la différence des deux probabilités conditionnelles : la première est

celle d'avoir un bon confort lorsque celui de départ est mauvais, multipliée par la probabilité d'avoir un mauvais confort initial ; la deuxième est celle d'avoir un mauvais confort à l'arrivée quand le confort initial est bon, multipliée par la probabilité d'avoir un bon confort au départ, soit :

$$\frac{b - a}{a + b + c + d}$$

d'après le tableau :

<i>Confort de départ</i>	<i>Confort à l'arrivée</i>	<i>Mauvais ou médiocre</i>	<i>Bon</i>
<i>Mauvais ou médiocre</i>		a	b
<i>Bon</i>		c	d

Cependant, par définition, ce coefficient dépend étroitement du niveau de confort initial de la catégorie : si celui-ci est élevé (pourcentage faible de ménages ayant un mauvais confort de départ) le coefficient sera faible. Il n'enregistre que des variations absolues : ainsi dans le tableau 19, le chiffre 0,21 signifie que *parmi l'ensemble des emménagés récents déjà logés* la différence entre les pourcentage de ceux dont le confort s'est amélioré et ceux dont il a régressé est de 21 %. Nous appellerons ce coefficient, coefficient d'amélioration absolue. Pour tenir compte de l'amélioration relative, nous donnerons également le pourcentage *parmi ceux qui avaient un mauvais confort initial*, de ceux qui ont un bon confort dans leur logement d'arrivée : nous l'appellerons coefficient d'amélioration relative.

Par âge :

Tableau 19 : Coefficients d'amélioration (absolue et relative) du confort du logement suivant l'âge du chef de ménage

	Absolue	Relative
Moins de 30 ans	0,20	0,67
De 30 à 39 ans	0,20	0,70
De 40 à 49 ans	0,19	0,67
De 50 à 64 ans	0,22	0,59
65 ans et plus	0,26	0,51
ENSEMBLE	0,21	0,63

Le tableau 19 fait apparaître l'amélioration du confort suivant l'âge du chef des ménages déjà constitués au départ. En général, le progrès absolu est net lorsque le niveau de confort de départ était relativement faible, notamment pour les personnes âgées de 65 ans et plus (0,26). Il importe de relever que pour ces derniers, malgré le progrès accompli, la situation du confort du logement à l'arrivée reste toujours très précaire (35,4 % ont un confort insuffisant).

Par catégorie socio-professionnelle :

Tableau 20 : Coefficients d'amélioration du confort du logement suivant la catégorie socio-professionnelle

Catégorie socio-professionnelle	Absolue Enquête 1967	Absolue Enquête 1973	Relative (1973)
Patrons de l'industrie et du commerce	0,30	0,18	0,74
Professions libérales et cadres supérieurs	0,12	0,04	0,88
Cadres moyens	0,26	0,20	0,87
Employés	0,37	0,23	0,72
Ouvriers	0,34	0,27	0,62
Personnels de service	0,34	0,22	0,58
Autres catégories	0,26	0,13	0,77
Inactifs	0,23	0,23	0,51
ENSEMBLE	0,29	0,21	0,63

Parmi les catégories qui améliorent, en grand nombre, le confort de leur logement lors d'un déménagement, il faut noter d'abord les *ouvriers*, puis les *employés et les inactifs*. En revanche les professions libérales et cadres supérieurs paraissent peu augmenter le degré de leur confort (0,04). Un affinement du code de confort permettrait de déceler des différences plus sensibles mais de toute façon le coefficient d'amélioration absolue est lié au pourcentage de ménages ayant déjà au départ un bon confort (ainsi 93,5 % des professions libérales et cadres supérieurs étaient bien logés). On constate au contraire que l'amélioration relative (la probabilité de voir son confort s'améliorer après déménagement lorsqu'il est mauvais ou médiocre au départ) reste la plus importante parmi les catégories aisées.

*Par revenu (par unité de consommation) :*

Tableau 21 : Coefficients d'amélioration du confort du logement suivant le revenu annuel par unité de consommation

	Absolue	Relative
De 0 à 3 999 F.	0,13	0,32
De 4 000 à 5 999 F.	0,24	0,44
De 6 000 à 7 999 F.	0,30	0,62
De 8 000 à 9 999 F.	0,26	0,64
De 10 000 à 12 999 F.	0,24	0,66
De 13 000 à 16 999 F.	0,18	0,62
De 17 000 à 24 999 F.	0,17	0,72
Plus de 25 000 F.	0,13	0,83
ENSEMBLE	0,21	0,63

Le coefficient d'amélioration absolue part d'un niveau assez bas (les moyens financiers ne permettant pas une amélioration importante du confort), augmente pour atteindre son maximum dans la tranche de revenu de 6 000 à 8 000 F. et décroît ensuite, parce que les ménages à revenu élevé disposent déjà d'un confort de départ relativement bon (cependant, en termes relatifs, la régression du mauvais confort croît avec le niveau de revenu).

*Par catégorie de commune (migrants et non migrants) :*

La distinction, parmi les ménages déjà ex-logés, entre ménages migrants et non migrants apparaît très significative au niveau absolu :

- le déménagement entraîne l'amélioration du confort des *non migrants* plus fréquemment que celui des migrants quelle que soit la taille de l'agglomération
- on notera également que, parmi les *non migrants*, ce sont les ménages des milieux ruraux qui profitent davantage d'une amélioration de confort (0,39 %), palliant ainsi quelque peu leur mauvaise situation de logement au départ (cf. tableau 23).

Les différences sont beaucoup moins significatives et se font en sens inverse dans le cas de l'amélioration relative.

Tableau 22 : Coefficients d'amélioration du confort du logement des migrants et non migrants suivant la catégorie de commune d'arrivée

CATEGORIES DE COMMUNES	AMELIORATION ABSOLUE		AMELIORATION RELATIVE	
	Migrants	Non migrants	Migrants	Non migrants
Communes rurales	0,15	0,39	0,74	0,66
Unités urbaines de moins de 100 000 hts	0,16	0,23	0,84	0,81
Unités urbaines de plus de 100 000 hts	0,13	0,23	0,86	0,81
Agglomération parisienne	0,15	0,25	0,83	0,78
ENSEMBLE	0,15	0,25	0,81	0,79

Tableau 23 : Pourcentages de ménages ex-logés habitant un mauvais logement au départ suivant la catégorie de commune

Communes rurales	Migrants	Non migrants
Communes rurales	40,9	72,8
Unités urbaines < 100 000 hts	32,1	42,5
Unités urbaines > 100 000 hts	27,1	41,6
Agglomération parisienne	31,6	46,2
ENSEMBLE	33,4	46,5

### III.3. L'EVOLUTION DU DEGRE DE PEUPEMENT LORS D'UN DEMENAGEMENT

Les changements de domicile se traduisent globalement par une amélioration du peuplement : la proportion de logements surpeuplés passe de 24,5 % à 6,9 %, comme le montre le tableau suivant.

Tableau 24 : Distribution des logements de départ et d'arrivée des emménagés récents ex-logés suivant leur degré de peuplement.

En %

	DEGRE DE PEUPEMENT DU LOGEMENT			
	Surpeuplement	Peuplement normal	Sous peuplement	ENSEMBLE
Logement de départ	24,5	51,1	24,4	100
Logement d'arrivée	6,9	48,8	44,3	100

(Normes du Ministère de l'Équipement.)

Tableau 25 : Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le degré de peuplement du logement d'arrivée en fonction du degré de peuplement du logement de départ.

En %

DEGRE DE PEUPEMENT DU LOGEMENT DE DEPART	DEGRE DE PEUPEMENT DU LOGEMENT D'ARRIVEE			
	Surpeuplement	Peuplement normal	Sous peuplement	ENSEMBLE
Surpeuplement	14,5	59,7	25,8	100
Peuplement normal	5,1	52,4	42,5	100
Sous peuplement	3,0	30,5	66,6	100

La résorption du surpeuplement apparaît clairement si l'on considère que 14,5 % des ménages qui étaient au départ en situation de surpeuplement le restent à l'arrivée.

La dégradation des conditions de peuplement est relativement rare : seulement 5,1 % des ménages qui étaient en situation de peuplement normal, et 3 % de ceux qui étaient en situation de sous peuplement sont après déménagement en situation de surpeuplement, et on ne peut considérer comme une dégradation le passage d'un sous peuplement à un peuplement normal.

### Comparaison des migrants et non migrants (ex-logés)

#### *Au départ :*

Les migrants habitaient des logements moins peuplés que les non migrants : 28 % des premiers et 19 % des seconds se trouvaient dans des conditions de surpeuplement.

#### *A l'arrivée :*

La situation des migrants et des non migrants s'est équilibrée au niveau du degré de surpeuplement de leur logement. Par ailleurs, les écarts apparaissent nettement atténués au niveau du sous peuplement (46,9 % des migrants, et 42,3 % des non migrants). (Cf. tableau 26)

L'analyse détaillée confirme la tendance générale :

- Les migrants et non migrants qui occupaient *des logements surpeuplés* améliorent leurs situations respectives dans des proportions quasi identiques (environ 85 % dans les deux cas).
- Ceux qui habitaient des logements *normalement peuplés* habitent maintenant des logements sous peuplés dans 41 % des cas pour les non migrants et 44,5 % pour les migrants.

### III.4. L'EVOLUTION DU PEUPEMENT LORS D'UN DEMENAGEMENT SUIVANT LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DES MENAGES EX-LOGES

- Afin de déterminer les rapports entre l'évolution du peuplement lors d'un déménagement et les caractéristiques socio-économiques du ménage, il est possible de calculer un coefficient d'amélioration du peuplement de la même façon que l'on avait établi celui de l'amélioration du confort.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Amélioration absolue : Différence entre le pourcentage des ménages pour lesquels le peuplement s'est amélioré et celui de ceux pour lesquels il s'est dégradé.

Amélioration relative : Pourcentage, parmi les ménages en situation de surpeuplement au départ, de ceux qui ne le sont plus à l'arrivée.

Tableau 26 : Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le degré de peuplement de leur logement d'arrivée en fonction du degré de peuplement de leur logement de départ.

	DEGRE DE PEUPEMENT DU LOGEMENT AU DEPART	DEGRE DE PEUPEMENT DU LOGEMENT D'ARRIVEE				% / Degré de peuplement de départ
		Sur peu- peuplement	Peuplement normal	Sous peu- peuplement	ENSEMBLE	
NON MIGRANTS	Surpeuplement	14,4	59,7	25,9	100	28,4
	Peuplement normal	4,4	54,6	41,0	100	51,1
	Sous peuplement	2,2	29,4	68,4	100	20,6
	ENSEMBLE	6,8	50,9	42,3	100	100,0
MIGRANTS	Surpeuplement	14,7	59,7	25,6	100	19,1
	Peuplement normal	6,0	49,5	44,5	100	51,3
	Sous peuplement	3,7	31,5	64,8	100	29,6
	ENSEMBLE	7,0	46,1	46,9	100	100,0

(Normes du Ministère de l'Équipement.)

Tableau 27 : Coefficients d'amélioration du peuplement suivant l'âge du chef de ménage

	Absolue	Relative
Moins de 30 ans	0,35	0,84
De 31 à 39 ans	0,41	0,84
De 40 à 49 ans	0,21	0,88
De 50 à 64 ans	0,23	0,84
65 ans et plus	0,13	0,85
ENSEMBLE	0,32	0,85

- L'amélioration du degré de peuplement est la plus fréquente dans la tranche d'âge de 30 à 39 ans. Cela correspond à la période pendant laquelle la taille de la famille tend à s'agrandir (naissances). L'amélioration est nettement plus rare au-delà de 65 ans, période où la famille tend plutôt à se réduire (départ des enfants, décès, etc...). Ces résultats sont tout à fait comparables avec les hypothèses faites au chapitre I pour expliquer l'évolution de la mobilité avec l'âge.

Par catégorie socio-professionnelle

Tableau 28 : Coefficients d'amélioration du peuplement suivant la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

	Absolue (1973)	Relative (1973)
Patrons de l'industrie et du commerce	0,32	0,85
Professions libérales et cadres supérieurs	0,30	0,97
Cadres moyens	0,35	0,94
Employés	0,39	0,91
Ouvriers	0,39	0,82
Personnels de service	0,21	0,81
Autres catégories	0,33	0,99
Inactifs	0,17	0,83
ENSEMBLE	0,32	0,85

Conformément aux résultats de l'étude précédente sur la mobilité<sup>1</sup>, l'amélioration du peuplement la plus importante en nombre se trouve chez les employés et les ouvriers puis chez les cadres moyens, mais comme pour le confort, l'amélioration relative la plus importante concerne les professions libérales et les cadres supérieurs.

Par revenu (par unité de consommation)

Tableau 29 : Coefficients d'amélioration du peuplement suivant le revenu par unité de consommation

De 0 à 3 999 F.	0,30	0,75
De 4 000 à 5 999 F.	0,31	0,81
De 6 000 à 7 999 F.	0,36	0,84
De 8 000 à 9 999 F.	0,34	0,87
De 10 000 à 12 999 F.	0,31	0,86
De 13 000 à 16 999 F.	0,33	0,85
De 17 000 à 24 999 F.	0,31	0,88
Plus de 25 000 F.	0,28	0,92
ENSEMBLE	0,32	0,85

L'amélioration absolue du peuplement est minimale dans les deux tranches extrêmes de revenu : nous avons trouvé le même phénomène pour le confort. La catégorie la moins aisée a des conditions de peuplement relativement mauvaises (27 % sont, au départ, en situation de surpeuplement) mais n'a pas les possibilités financières de les améliorer. La catégorie la plus aisée bénéficie, dès le départ, de conditions meilleures (9 % seulement en situation de surpeuplement) comme le montre le tableau 30. En proportion, la résorption du surpeuplement croît avec le revenu, c'est le même phénomène que pour le confort.

<sup>1</sup> MARECHAL (P.).- Quelques aspects de la mobilité.-  
C R E D O C, 1971.

Tableau 30 : Pourcentage de ménages ex-logés en situation de surpeuplement au départ suivant le revenu par unité de consommation

De 0 à 3 999 F.	26,5
De 4 000 à 5 999 F.	30,0
De 6 000 à 7 999 F.	36,6
De 8 000 à 9 999 F.	32,2
De 10 000 à 12 999 F.	27,2
De 13 000 à 16 999 F.	22,4
De 17 000 à 24 999 F.	19,0
Plus de 25 000 F.	9,2
ENSEMBLE	24,5

Par catégorie de commune (migrants et non migrants)

Les indices d'amélioration du peuplement, suivant la catégorie de commune à l'arrivée, sont considérés séparément pour les non migrants et les migrants.

Tableau 31 : Coefficients d'amélioration du peuplement des migrants et des non migrants suivant la catégorie de commune à l'arrivée

CATEGORIES DE COMMUNES	AMELIORATION ABSOLUE		AMELIORATION RELATIVE	
	Migrants	Non migrants	Migrants	Non migrants
Communes rurales	0,35	0,43	0,87	0,88
Unités urbaines de moins de 100 000 hts	0,25	0,37	0,88	0,87
Unités urbaines de plus de 100 000 hts	0,16	0,33	0,82	0,87
Agglomération parisienne	0,23	0,39	0,82	0,81
ENSEMBLE	0,26	0,37	0,85	0,86

Comme dans le cas du confort, on retiendra là encore que le coefficient d'amélioration est nettement supérieur pour les non migrants que pour les migrants, quelle que soit la catégorie de commune.

La recherche de meilleures conditions de logement, que ce soit du point de vue du confort ou du peuplement, différencie nettement les emménagés récents non migrants des migrants qui déménagent pour des raisons notamment professionnelles sans modifier forcément leurs conditions de logement, meilleures au départ.

On notera que :

- Les emménagés des communes rurales (migrants et non migrants) accusent des progrès plus importants que ceux des autres catégories de communes. Cela vient, en partie, du fait qu'ils vivaient initialement en surpeuplement (cf. tableau 32).
- Les migrants de la région parisienne, partant d'un surpeuplement avancé, ne voient guère leur situation de peuplement à l'arrivée améliorée (coefficient : 0,23) à cause de la nature du parc de logements de cette région.

Tableau 32 : Pourcentage des ménages ex-logés (migrants et non migrants) en situation de surpeuplement au départ, suivant la catégorie de commune à l'arrivée.

Catégorie de commune	Non migrants	Migrants
Communes rurales	32,1	19,0
Unités urbaines inférieures à 100 000 habitants	25,1	16,8
Unités urbaines supérieures à 100 000 habitants	24,6	14,8
Agglomération parisienne	39,2	27,9
ENSEMBLE	28,4	19,1

### III. 5. LE CHANGEMENT DU STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT LORS D'UN DEMENAGEMENT

*L'acquisition* d'un logement constitue une des causes principales de déménagement.

Globalement, la proportion de propriétaires parmi les ménages déjà logés en 1970 s'accroît de 14,6 % à 36 %.

Tableau 33 : Distribution des logements de départ et d'arrivée des emménagés récents ex-logés suivant leur statut d'occupation de logement.

En %

	STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT					ENSEMBLE
	Propriétaires		Locataires		Logés gratuitement	
	<i>Non accéd.</i>	<i>Accéd.</i>	<i>H.L.M.</i>	<i>Autres</i>		
Logement de départ	10,3	4,3	14,7	60,2	10,2	100
Logement d'arrivée	9,2	26,8	17,4	38,1	8,5	100

Le tableau suivant démontre comment s'effectue, d'une façon précise, la transition dans le statut d'occupation du logement particulier, au départ et à l'arrivée :

- Les propriétaires qui *n'étaient pas accédants* avant de déménager deviennent :
  - . dans 26,9 % des cas, locataires (5,4 % en H.L.M.)
  - . dans 65 % des cas, propriétaires d'un autre logement (32 % par accession à la propriété).
- Les propriétaires qui *remboursaient un emprunt* se dirigent maintenant :
  - . dans 35,5 % des cas, vers la location (6,1 % en H.L.M.)
  - . dans 59,3 % des cas, vers la propriété (49,4 % toujours par accession).
- Les *locataires* qui habitaient en H.L.M. :
  - . dans 51,3 % restent locataires (36,3 % en H.L.M.)
  - . dans 33,9 % deviennent propriétaires (30,3 % par accession).
- Les *locataires qui ne résidaient pas* en H.L.M. deviennent :
  - . dans 64,6 % des cas, locataires d'un autre logement (17 % en H.L.M.)
  - . dans 30 % des cas, propriétaires (23,8 % par accession).
- Les *logés gratuitement anciens* deviennent :
  - . dans 33,3 % locataires (9,1 % en H.L.M.)
  - . dans 31,7 % propriétaires (23 % par accession).

Globalement, on peut conclure que lors du déménagement environ 2/3 des propriétaires et des locataires maintiennent leur statut de départ contre un tiers seulement des logés gratuitement.

Tableau 34 : Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le statut d'occupation du logement d'arrivée en fonction du statut d'occupation du logement de départ

En %

			STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT (arrivée)							ENSEMBLE
			Propriétaires			Locataires			Logés gratuitement	
			<i>Non accéd.</i>	<i>Accéd.</i>	<i>ENSEMBLE</i>	<i>H.L.M.</i>	<i>Autres</i>	<i>ENSEMBLE</i>		
STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT (départ)	Propriétaires	<i>Non accédants</i>	32,3	32,7	65,0	5,4	21,5	26,9	5,2	100
		<i>Accédants</i>	9,9	49,4	59,3	6,1	29,4	35,5	5,2	100
	Locataires	<i>H.L.M.</i>	3,6	30,3	33,9	36,3	25,0	61,3	4,8	100
		<i>Autres</i>	6,2	23,8	30,0	17,0	47,6	64,6	5,6	100
	Logés gratuitement	<i>Logés gratuitement</i>	8,4	23,3	31,7	9,1	24,2	33,3	35,1	100

### III. 6. LE CHANGEMENT DU STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT SUIVANT LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

Le fait de devenir propriétaire (accédant ou non) d'un logement est considéré comme une ascension dans le statut d'occupation d'un logement. Le coefficient d'accession à la propriété<sup>1</sup> a été calculé comme celui de l'amélioration du confort, en tenant compte seulement des ménages déjà logés.

Tableau 35 : Coefficient d'accession à la propriété selon l'âge du chef de ménage

Moins de 30 ans	0,154
de 30 à 39 ans	0,284
de 40 à 54 ans	0,237
de 55 à 64 ans	0,202
65 ans et plus	0,061
ENSEMBLE	0,213

Il ressort de ce tableau que le coefficient d'accession à la propriété apparaît le plus élevé dans la tranche d'âge de 30 à 39 ans, pour diminuer ensuite à l'approche de l'âge de la retraite.

---

<sup>1</sup> Le coefficient d'accession à la propriété est égal à la différence de deux probabilités conditionnelles : la première est celle de devenir propriétaire quand on ne l'était pas, au départ, multipliée par la probabilité de ne pas être propriétaire initialement (locataire, logé gratuitement), la seconde est celle de ne plus être propriétaire à l'arrivée, quand on l'était au départ, multipliée par la probabilité d'être propriétaire au départ.

Par catégorie socio-professionnelle

Tableau 36 : Coefficient d'accession à la propriété selon la catégorie socio-professionnelle

Patrons de l'industrie et du commerce	0,281
Professions libérales et cadres supérieurs	0,271
Cadres moyens	0,274
Employés	0,220
Ouvriers	0,237
Personnels de service	0,026
Autres catégories	0,142
Inactifs	0,118
ENSEMBLE	0,213

On peut distinguer trois groupes de catégories socio-professionnelles ayant un coefficient d'accession à la propriété proche :

- *Le premier groupe* est composé des patrons de l'industrie et du commerce, des professions libérales, des cadres supérieurs et des cadres moyens (coefficient entre 0,27 et 0,28). Il s'agit donc des catégories relativement aisées, disposant, au départ, d'une proportion de propriétaires élevée parmi lesquels entre un tiers et la moitié n'ont pas fini de rembourser l'emprunt effectué pour payer leur logement antérieur.
- *Le deuxième groupe* est constitué par les ouvriers et les employés (coefficient entre 0,24 et 0,22) aux revenus relativement modestes ; 10 % d'entre eux disposent d'un logement en propriété. Un revenu relativement faible ne leur permet pas une accession à la propriété plus fréquente.
- *Le troisième groupe* est très hétérogène : (coefficient < 0,15) on y trouve les personnels de service, les autres catégories et les inactifs. Les deux premières catégories, malgré un très faible niveau de propriété au départ, ne semblent pas pouvoir y accéder davantage. Les inactifs au taux de propriété, au départ plus élevé (23 %), vendent probablement leur logement pour en acquérir un nouveau, en ne faisant que rarement recours à l'emprunt.

Par revenu d'unité de consommation

Le coefficient d'accession à la propriété s'accroît régulièrement avec le niveau de revenu par unité de consommation, exception faite de la catégorie de revenu la plus faible.

Tableau 37 : Coefficient d'accession à la propriété suivant le revenu par unité de consommation

De 0 à 3 999 F.	0,131
De 4 000 à 5 999 F.	0,090
De 6 000 à 7 999 F.	0,175
De 8 000 à 9 999 F.	0,195
De 10 000 à 12 999 F.	0,209
De 13 000 à 16 999 F.	0,230
De 17 000 à 24 999 F.	0,259
25 000 F. et plus	0,257
ENSEMBLE	0,123

Par catégorie de commune (migrants et non migrants)

Tableau 38 : Coefficient d'accession à la propriété des migrants et non migrants suivant la catégorie de commune d'arrivée

Catégorie de communes	Non-migrants	Migrants
Communes rurales	0,382	0,407
Unités urbaines inférieures à 100 000 hts	0,325	0,274
Unités urbaines supérieures à 100 000 hts	0,197	0,084
Agglomération parisienne	0,143	0,133
ENSEMBLE	0,227	0,195

Les catégories de communes font apparaître de grandes disparités sur le coefficient d'accession à la propriété des ex-logés, malgré un statut de propriété initial relativement homogène.

Généralement, l'accession à la propriété est d'autant plus importante que la taille de la commune est petite. Elle atteint 0,40 dans les communes rurales et paraît moins élevée pour les migrants que pour les non migrants, à l'exception des communes rurales.

### III.7. LES CHANGEMENTS DE CATEGORIE DE COMMUNE LORS D'UN DEMENAGEMENT

Le tableau suivant donne la répartition selon la catégorie de commune du logement initial des emménagés récents migrants (les autres sont par définition dans la même catégorie au départ et à l'arrivée).

Tableau 38 bis : Catégorie de commune au départ des emménagés récents migrants selon la catégorie de commune d'arrivée

Cat. commune (départ) / Cat. commune (arrivée)	Communes rurales	Un.urbaine < 100 000 habitants	Un.urbaine > 100 000 habitants	Agglomération parisienne	ENSEMBLE	EFFECTIFS en milliers
Communes rurales	<u>39</u>	27	20	14	100	589
Unités urbaines < 100 000 hbts	26	<u>41</u>	17	15	100	762
Unités urbaines > 100 000 hbts	17	28	<u>44</u>	11	100	527
Agglomération Parisienne hors Paris	6	10	7	<u>78</u>	100	376
Paris	5	16	16	<u>63</u>	100	150

Ce tableau montre l'importance des migrations à l'intérieur d'une même catégorie de commune : c'est particulièrement vrai pour l'agglomération parisienne mais cela l'est également pour les autres unités urbaines et les communes rurales.

#### IV - MOBILITE ET SOUHAIT DE CHANGER DE LOGEMENT

Les enquêtes-logement contiennent des questions relatives au souhait de changer de logement. On appelle "*candidats*" les ménages qui répondent par l'affirmative à la question : "*souhaitez-vous changer de logement ?*". Le but de ce chapitre est de comparer les populations candidates et les emménagés récents. Pour cela, on se sert des enquêtes 1970 et 1973 pour décrire la candidature. Cette comparaison entre candidature et mobilité comporte un certain nombre de difficultés : il est, en effet, arbitraire de mettre en parallèle un flux mesuré pendant 46 mois (la population mobile) et un stock (les ménages candidats). Faut-il prendre en compte un flux annuel ? ou bien n'utiliser que des variables structurelles pour éliminer l'effet de durée ? Faute de pouvoir formuler des hypothèses précises, on se contentera de comparer les chiffres bruts donnés par les résultats des enquêtes : il est donc essentiel de garder en mémoire que la mobilité est observée sur une durée de 46 mois ce qui engendre un certain nombre de biais.

Comme les ménages candidats sont, par définition, occupants en titre, on prendra en considération les emménagés récents dits ex-logés (même en hôtel ou garni).

Peut-on dire que cette étude porte sur la réalisation de la candidature ? Au niveau du ménage, la réponse est négative : en effet, ces enquêtes ne permettent pas de savoir si un ménage candidat a effectivement changé de logement. On ne peut donc pas parler de probabilité de réalisation de la candidature. Par conséquent, l'objet de cette comparaison est limité à l'analyse des corrélations entre des populations candidates et des populations d'emménagés récents.

##### IV. 1. CANDIDATURE ET MOBILITE

###### a) *Les ménages candidats*<sup>1</sup>

Le tableau 39 donne la proportion de ménages souhaitant déménager par catégorie de commune selon l'âge du chef de ménage et le statut d'occupation en 1970 et en 1973 : la candidature est très élevée pour les jeunes ménages (46,5 % en 1973) et diminue fortement avec l'âge. Les propriétaires sont, en général, quatre fois moins candidats que les autres ménages. On notera également que la candidature s'accroît avec la taille de la commune.

---

<sup>1</sup> Cf. L. STAVRIDIS : "*Opinions et désirs des ménages en matière de logement en 1973*". - C R E D O C, 1975.

Tableau 39 : Proportion de ménages souhaitant déménager par catégorie de commune selon l'âge du chef de ménage et le statut d'occupation regroupé en 1970 et 1973

(en %)

Catégorie de commune	Age Statut d'occupation	Moins de 30 ans		30 à 39 ans		40 à 49 ans		50 à 64 ans		65 ans et plus		Ensemble	
		1970	1973	1970	1973	1970	1973	1970	1973	1970	1973	1970	1973
Communes rurales	Propriétaires.	8,3	6,1	5,1	6,9	4,1	3,8	3,7	3,4	0,8	1,6	3,1	3,4
	Autres .....	32,6	40,7	34,5	34,2	17,1	18,4	19,7	16,1	6,4	4,5	19,8	20,2
	Ensemble .....	27,6	31,7	18,1	18,1	9,2	8,6	8,8	6,9	2,7	2,5	9,6	9,4
Unités urbaines de moins de 100 000 hab.	Propriétaires.	16,5	12,3	7,4	9,6	7,2	6,6	4,4	5,9	4,1	2,0	5,7	5,7
	Autres .....	40,6	49,1	38,1	46,5	31,6	28,2	19,5	22,0	14,5	12,0	28,9	32,6
	Ensemble .....	38,5	45,4	27,0	33,1	19,9	17,6	11,4	13,1	9,0	6,6	18,7	20,9
Unités urbaines de plus de 100 000 hab.	Propriétaires.	24,5	21,1	17,2	19,3	12,9	11,9	10,7	11,1	5,4	6,1	11,2	11,6
	Autres .....	46,7	51,0	42,4	46,3	30,6	34,2	31,1	25,4	12,1	14,3	32,4	34,9
	Ensemble .....	44,4	48,3	35,2	37,6	23,4	24,4	22,3	19,1	9,1	10,6	24,8	26,5
Agglomération parisienne	Propriétaires.	35,8	38,9	25,5	28,4	16,5	20,6	14,0	14,5	7,5	8,4	16,3	18,2
	Autres .....	58,9	57,6	48,9	54,9	37,4	39,3	29,6	27,8	18,3	16,3	38,3	40,0
	Ensemble .....	55,8	55,4	41,6	47,2	29,8	31,9	23,0	22,2	14,1	13,2	30,8	32,7
Ensemble de la France	Propriétaires.	21,1	17,9	11,7	13,7	8,9	8,7	6,5	7,1	3,3	3,3	7,3	7,7
	Autres .....	45,4	50,6	41,3	46,6	29,9	30,6	25,0	23,3	12,5	11,7	30,2	32,8
	Ensemble .....	42,4	46,5	30,1	33,8	20,1	19,4	15,1	14,3	7,6	7,6	19,9	21,4

Tableau 40 : Répartition des ménages souhaitant ou non déménager par catégorie de commune, selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

Catégorie de commune et désir de déménager	En %											En F/en	
	Agriculteurs Exploitants	Salariés Agricoles	patrons Industrie et Commerce	professions libérales et cadres supérieurs	Cadres Moyens	Employés	Ouvriers	Personnel de Service	Autres Catégories	Non actifs	Ensemble	Nombre de ménages (en milliers)	Revenu par unité de consommation
COM RURALES * NE SOUHAITE PAS DEMENAGER	17,7	2,8	7,8	1,9	4,1	3,2	20,6	1,3	1,3	39,5	100,0	4243	10615
COM RURALES * SOUHAITE DEMENAGER	12,2	3,4	9,3	2,3	7,5	4,6	43,1	2,0*	1,5*	14,1	100,0	439	11040
COM RURALES * ENSEMBLE.	17,2	2,9	7,9	1,9	4,4	3,3	22,7	1,3	1,3	37,1	100,0	4682	10660
U U <100 000H * NE SOUHAITE PAS DEMENAGER	2,4	0,7	7,9	5,4	8,3	6,9	26,9	2,4	2,2	34,8	100,0	3879	13269
U U <100 000H * SOUHAITE DEMENAGER	1,1	0,7*	6,7	6,4	12,8	9,8	43,8	2,8	3,5	12,5	100,0	1023	13560
U U <100 000H * ENSEMBLE.	2,2	0,7	7,6	5,6	9,2	7,5	32,0	2,5	2,5	30,2	100,0	4902	13320
U U >100 000H * NE SOUHAITE PAS DEMENAGER	0,8	0,3*	6,3	6,7	9,6	8,1	26,7	3,0	1,8	36,7	100,0	3219	13944
U U >100 000H * SOUHAITE DEMENAGER	0,3*	0,3*	5,7	8,5	15,0	10,7	36,8	2,3	3,2	16,2	100,0	1160	13553
U U >100 000H * ENSEMBLE.	0,6	0,3	6,1	7,2	11,1	8,8	29,4	3,1	2,2	31,3	100,0	4379	13947
AGGLO PARIS * NE SOUHAITE PAS DEMENAGER	0,2*	0,2*	5,2	12,2	13,8	9,8	22,0	3,8	1,8	30,9	100,0	2126	19825
AGGLO PARIS * SOUHAITE DEMENAGER	0,1*	0,1*	3,7	13,5	19,2	13,4	29,4	5,1	2,8	12,7	100,0	1035	19293
AGGLO PARIS * ENSEMBLE.	0,2*	0,1*	4,7	12,6	15,6	11,0	24,4	4,2	2,1	25,0	100,0	3161	19645
ENSEMBLE. * NE SOUHAITE PAS DEMENAGER	6,5	1,2	7,0	5,7	8,2	6,5	24,7	2,4	1,7	36,1	100,0	13466	13512
ENSEMBLE. * SOUHAITE DEMENAGER	1,9	0,7	5,8	8,6	14,7	10,5	37,4	3,5	3,0	13,9	100,0	3657	14808
ENSEMBLE. * ENSEMBLE.	5,5	1,1	6,8	6,3	9,5	7,3	27,4	2,6	2,0	31,4	100,0	17124	13802

Tableau 41 : Répartition des emménagés récents dont le chef habitait au 1/1/1970 un logement dont il était l'occupant en titre, par catégorie de commune, selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

Catégorie de commune et désir de déménager	En %											En F/en	
	Agriculteurs Exploitants	Salariés Agricoles	patrons Industrie et Commerce	professions libérales et cadres supérieurs	Cadres Moyens	Employés	Ouvriers	Personnel de Service	Autres Catégories	Non actifs	Ensemble	Nombre de ménages (en milliers)	Revenu par unité de consommation
COM RURALES	4,9	4,3	8,2	5,4	10,6	5,7	34,1	1,7	2,9	22,2	100,0	739	11927
U U <100 000H	0,6*	0,6*	6,1	9,9	13,8	8,8	37,2	2,6	4,1	16,1	100,0	1203	13922
U U >100 000H	0,2*	0,3*	5,2	10,9	13,8	10,2	32,6	3,5	4,1	19,2	100,0	1115	14100
AGGLO PARIS	0,1*	0,2*	5,2	17,5	19,8	12,3	26,9	4,2	3,1	10,7	100,0	726	20482
ENSEMBLE.	1,2	1,2	6,0	10,8	14,3	9,3	33,3	3,0	3,7	17,2	100,0	3782	14742

Si l'on distingue les ménages par leur catégorie socio-professionnelle, on constate l'existence de deux groupes : ceux qui ont une certaine propension à la stabilité (agriculteurs exploitants, salariés agricoles, patrons de l'industrie et du commerce et les non-actifs) et ceux qui aspirent plus souvent au changement de logement (professions libérales et cadres supérieurs, cadres moyens, employés, ouvriers, personnels de service et autres).

Les conditions de logement ont évidemment une influence sur la candidature : on notera que le peuplement est la variable essentielle contrairement au confort qui n'apparaît pas comme un facteur de candidature (cf. tableau 43). Plus de 40 % des ménages qui vivent en surpeuplement accentué souhaitent changer de logement ; cette proportion est deux fois moindre pour les ménages en sous-peuplement modéré, quatre fois moindre en cas de sous-peuplement accentué. Par contre, la proportion de candidats oscille autour de 20 % selon les conditions de confort.

#### *b) Comparaison des taux de candidature et de mobilité*

A partir du tableau 42, on peut comparer les taux de candidature et les taux de mobilité selon la catégorie socio-professionnelle. On a donné les taux de candidature calculés d'après l'enquête 1970 et l'enquête 1973 en tenant compte de l'opinion des ménages sur leur logement : on remarque l'accroissement de la proportion de ménages candidats ne se déclarant pas mal logés. (cf. tableau 42).

Le rapprochement des taux de candidature et d'emménagement n'a pas grand sens en soi, comme on l'a expliqué plus haut. Par contre, il est intéressant d'étudier les variations de leur différence : ainsi, on peut noter que "les professions libérales et cadres supérieurs" et les "autres actifs" sont beaucoup plus mobiles que candidats.

Sachant que le surpeuplement est un des facteurs essentiels de la mobilité et de la candidature, on a essayé, dans le tableau 43, d'étudier les variations des deux taux selon le degré de peuplement et la catégorie socio-professionnelle. Compte tenu des informations possédées et du codage de l'enquête, ce tableau comporte un certain nombre de biais. Tout d'abord, pour les emménagés récents, il s'agit du degré de peuplement dans l'ancien logement évalué selon les normes du Ministère de l'Équipement et du Logement ; pour les candidats, le degré de peuplement est mesuré à l'aide des normes I.N.S.E.E. Lorsque l'on calcule le taux de mobilité, on a au numérateur du rapport le nombre d'emménagés récents ex-logés qui vivaient, avant, avec un degré de peuplement donné et au dénominateur le nombre des ménages de l'enquête 1973 qui vivaient avec le même degré de peuplement : ceci permet d'expliquer que l'on ait des taux de mobilité supérieurs à 1, ce qui en soit est un non-sens (cf. tableau 43).

Tableau 42 : Candidature en 1970 et 1973, mobilité (taux en %)

	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres actifs	Inactifs	ENSEMBLE <sup>1</sup>	
CANDIDATS 1970	Non mal logés	9,8	20,5	21,5	15,9	11,8	10,8	15,7	3,9	9,9
	Mal logés	10,6	8,2	10,4	13,3	14,1	12,9	9,9	6,3	10,0
	ENSEMBLE (b)	20,4	28,7	31,9	29,2	25,9	23,7	25,6	10,2	19,9
CANDIDATS 1973	Non mal logés	10,3	23,9	24,9	29,4	16,9	15,3	20,8	5,0	13,3
	Mal logés	8,0	5,2	7,9	10,1	12,3	13,1	11,0	4,5	8,1
	ENSEMBLE	18,3	29,1	32,8	30,5	29,2	28,4	31,8	9,5	21,4
Emménagés récents (a) parmi les anciens ménages	21,0	42,7	41,0	36,3	33,6	30,3	49,6	13,0	25,7	
(a - b)	+ 0,6	+ 14,0	+ 9,1	+ 7,1	+ 7,7	+ 6,6	+ 24,0	+ 2,8	+ 5,8	

<sup>1</sup> Y compris les populations agricoles.

Tableau 43 : Taux de mobilité selon le degré de peuplement du logement de départ (normes M. E. L.)\*  
 Taux de candidature selon le degré de peuplement  
 selon la catégorie socio-professionnelle (normes I.N.S.E.E.)

En %

	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres actifs	Inactifs	ENSEMBLE <sup>1</sup>	
SURPEUPLEMENT	(a)	66,7	114,4	107,3	86,1	67,2	55,6	126,0	42,8	71,9
	(b)	30,7	53,6	54,6	47,9	43,1	40,4	55,6	19,0	36,3
	(a)/(b)	2,17	2,13	1,96	1,80	1,56	1,38	2,27	2,25	1,98
NON SURPEUPLEMENT	(c)	16,1	35,2	28,1	22,2	19,8	21,4	34,3	10,7	19,2
	(d)	15,6	26,6	28,6	24,2	22,9	21,9	26,1	7,6	17,2
	(c)/(d)	1,03	1,32	0,98	0,91	0,86	0,98	1,31	1,41	1,16
ENSEMBLE		19,7	37,9	33,2	27,9	26,8	25,0	40,6	12,1	23,6
		18,3	29,1	32,8	30,5	29,2	28,4	31,7	9,6	21,4

\* Ministère de l'Équipement et du Logement.

<sup>1</sup> Y compris les populations agricoles.

Le taux d'emménagement est deux fois plus élevé en moyenne que le taux de candidature, en cas de surpeuplement. Le rapport des taux n'est que de 1,16 en cas de non-surpeuplement. Ceci pourrait s'expliquer par le fait que les ménages essaient de rester le moins longtemps possible en situation de surpeuplement. Certaines catégories sont plus aptes que d'autres à résoudre leur problème de peuplement ce qui explique les variations des rapports des taux.

Ces résultats montrent combien il est délicat d'établir une relation entre candidature et mobilité. En effet, si globalement les taux sont proches (23,6 % et 21,4 %), il apparaît de grandes disparités entre les sous-groupes selon leurs caractéristiques propres et leurs conditions de logement. Par conséquent, la candidature est un indicateur fragile pour prévoir la mobilité : il semble qu'il sous-estime la mobilité des populations aisées ou des populations vivant en état de surpeuplement ; par contre, il a tendance à surestimer la mobilité des populations sans surpeuplement ou moins aisées.

*c) Compléments concernant le logement d'arrivée*

*- Souhait de devenir propriétaire et réalisation*

Tableau 44 : Souhait de devenir propriétaire et réalisation

CATEGORIE DE COMMUNE	En %			
	(1)	(2)	(3)	(4)
Communes rurales	53,9	56,4	50,3	49,6
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	31,0	51,0	26,5	46,0
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	27,5	46,1	23,0	38,7
Agglomération Parisienne	28,6	43,0	23,4	34,6
ENSEMBLE	33,6	47,6	28,7	40,6

Le tableau 44 permet de comparer, selon la catégorie de commune de résidence :

- (1) La part de propriétaires parmi les emménagés récents (ex-occupants en titre).
- (2) La proportion de candidats envisageant d'être propriétaires.
- (3) La part de propriétaires parmi les emménagés récents anciens locataires (ex-occupants).
- (4) La proportion de candidats (locataires au moment de l'enquête) qui envisagent d'être propriétaires.

En général, l'accession à la propriété est un souhait plus fréquemment formulé que réalisé lors du changement de logement. Cependant cet écart est faible pour les communes rurales où les proportions sont voisines. Par contre, proportionnellement, l'accession devient plus difficile quand la taille de l'agglomération augmente : d'une certaine manière, ceci est intériorisé par les ménages qui souhaitent moins accéder.

- *Souhait d'occuper une maison individuelle et réalisation*

56,1 % des ménages candidats souhaitent occuper une maison individuelle, seulement 38,6 % des emménagés récents réalisent ce souhait soit 30 % de moins (en supposant que tous les candidats et eux seulement changent de logement) : chez les accédants, cette proportion n'est que de 15 % ce qui tend à montrer que pour de nombreux ménages l'accession n'est concevable que pour une maison individuelle (cf. tableau 45).

#### IV. 2. L'INSTABILITE DES EMMENAGES RECENTS

Il est intéressant de voir dans quelle mesure les emménagés récents sont instables, notion que l'on approche par celle de candidature. Le tableau 46 permet de cerner qui sont ces ménages instables : pour cela on les compare d'une part aux anciens ménages qui sont les ménages de l'enquête non-mobiles et d'autre part aux emménagés récents non-candidats.

Il apparaît que :

- Le tiers des emménagés récents est de nouveau candidat.
- Les emménagés candidats sont surtout jeunes (âge moyen 32 ans).
- 43 % des emménagés récents candidats sont des ouvriers.
- 86 % sont des locataires.
- 82 % habitent dans un immeuble collectif.

A partir de diverses moyennes, on peut dire que les emménagés récents non-candidats et les emménagés récents candidats ne diffèrent, ni par le revenu moyen / nombre d'unité de consommation moyen, ni par le nombre moyen de personnes, ni par le taux d'effort des locataires (loyer moyen/revenu moyen des locataires).

Tableau 45 : Souhait d'occuper une maison individuelle et réalisation

En %

Catégorie de commune	Ensemble des ménages 1	Emménagés récents (E.R.) 2	E.R. ex-occupants en titre ou candidats		E.R. ou candidats. Propriétaires		Candidats logés dans un immeuble collectif lors de l'enquête 6
			3	5	4	7	
Communes rurales	83,1	77,4	80,1	83,3	95,2	97,0	77,7
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	50,3	36,1	42,1	67,2	77,7	91,4	62,0
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	33,7	21,4	25,3	55,1	52,3	82,7	49,1
Agglomération parisienne	17,8	11,2	14,7	36,6	36,6	64,6	34,2
Ensemble de la France non agricole	47,1	33,2	38,6	56,1	69,7	82,3	48,6

1ère ligne : proportion de ménages occupant une maison individuelle.

2ème ligne : proportion de candidats envisageant d'occuper une maison individuelle.

Tableau 46 : Ménages non agricoles. Comparaison des caractéristiques des candidats et des non candidats pour les vieux emménagés et les emménagés récents (France entière).

EMMENAGES	VIEUX		RECENTS	
	Candidat	Non candidat	Candidat	Non candidat
Effectif (en milliers de ménages)	1 824	8 790	1 748	3 633
Age moyen du chef de ménage (ans)	47	59	32	41
Revenu moyen/nombre d'U.C. (F/an)	15 100	13 300	14 800	15 000
Nombre moyen de personnes	3,21	2,68	3,07	3,08
Proportion de patrons, professions libérales, cadres supérieurs (en %)	17	13	13	16
Proportion de cadres moyens, d'employés (en %)	22	12	29	24
Proportion d'ouvriers (en %)	34	23	43	35
Proportion de locataires (logement loué vide ou non) (en %)	66	30	86	54
Loyer moyen /revenu moyen des locataires (en %)	8,2	8,9	11,2	12,2
Proportion de logés par employeur (en %)	8,7	5,1	8,8	9,5
Proportion d'occupants de maisons individuelles (en %)	27	60	18	41
Proportion de logements ayant W.C. et installation sanitaire (en %)	59	56	68	79
Proportion de logements sans surpeuplement (en %)	65	84	62	80
Proportion de logements ayant W.C. et installation sanitaire sans surpeuplement (en %)	42	49	49	67



DEUXIEME PARTIE

---

EVOLUTION DE LA MOBILITE  
PENDANT LA DECENNIE 1963-1973

## EVOLUTION DE LA MOBILITE PENDANT LA DECENNIE 1963-1973

Cette deuxième partie retrace l'évolution de la mobilité résidentielle au cours de la décennie 1963-1973. Cette étude est faite à partir des enquêtes-logement de 1963, 1967 et 1973. Comme les deux premières enquêtes ne portaient que sur les ménages non agricoles, on a été conduit à exclure, dans l'enquête 1973, les ménages dont le chef est agriculteur exploitant ou salarié agricole.

Les deux premiers chapitres décrivent l'évolution des caractéristiques de la population des emménagés récents ainsi que l'évolution des résultats de la mobilité sur les conditions de logement. La méthode suivie s'apparente à celle de la première partie mais à un moindre degré de détail : on peut ainsi repérer les déformations des structures de la population des emménagés récents. Il apparaît cependant quelques difficultés d'interprétation dans la mesure où ces déformations peuvent, en partie, résulter des changements survenus dans l'ensemble de la population.

Le troisième chapitre retrace l'évolution des taux de mobilité et donne une mesure comparée de la mobilité. Là, les phénomènes structurels sont masqués mais on obtient une meilleure description des comportements.

+ +

+



## I - EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DES EMMENAGES RECENTS NON AGRICOLES

La population des emménagés récents est composée de ménages (au sens I.N.S.E.E. du terme) qui, pour de multiples raisons, sont conduits à occuper un nouveau logement. Les enquêtes-logement n'ont pas pour but de préciser les mobiles<sup>1</sup> de cette évolution : elles permettent surtout d'évaluer les caractéristiques essentielles de cette population et de voir quels sont les changements apparus au cours d'une décennie.

Par ailleurs on connaît assez bien les principales causes de cette mobilité<sup>2</sup> : nombreuses sont celles qui sont liées aux différentes étapes du cycle de vie depuis la décohabitation jusqu'à la migration de retraite en passant par l'adaptation de la taille du logement à celle de la famille ou par l'accession à la propriété. Sur cette trame composée, en moyenne, de trois emménagements, se mêlent des circonstances multiples dues à l'activité professionnelle (migrations), à la recherche d'un meilleur confort ou à des cas de force majeure (expulsion ...).

Il existe des groupes sociaux qui sont plus ou moins destinés à changer fréquemment de logement, selon leurs caractéristiques propres et selon leurs capacités à s'adapter aux nouvelles configurations du parc de logement. C'est ainsi qu'avec les évolutions des structures démographiques, économiques, avec l'apparition de nouveaux comportements, les caractéristiques de la population des emménagés récents changent progressivement : l'objet de ce chapitre est d'indiquer les principales tendances en utilisant pour cela différentes définitions (de nature économique, démographique) des groupes d'emménagés récents.

### I. 1. ORIGINE DU MENAGE

La variable "*Type de logement antérieur*" permet de savoir si le chef du ménage était, dans son logement précédent, l'occupant en titre. Cela permet d'avoir une idée approximative sur le degré de stabilité du ménage : en effet, si le chef de ménage était occupant en titre, on peut estimer que le ménage constitue une cellule domestique permanente qui évoluera d'une manière autonome ;

---

<sup>1</sup> Pour être plus précis, il faut indiquer que l'enquête 1967 contenait des informations sur cet aspect mais il n'en a pas été de même pour l'enquête 1973. (cf. "*Quelques aspects de la mobilité*" : P. MARECHAL, C R E D O C.)

<sup>2</sup> Par ex. cf. I.N.E.D. : travaux de H. BASTIDE et A. GIRARD, Population, 1974. Cf. évidemment la première partie de cette étude.

on parle alors de "ménage ex-logé". Cela n'est pas le cas si le chef de ménage vivait dans :

- Une ou plusieurs pièces d'un logement occupé à titre principal par d'autres personnes (parents par exemple) ou dans des pièces indépendantes rattachées à un logement occupé par d'autres personnes. Les ménages qui étaient dans ce cas sont désignés sous le terme de "nouveau ménage".
- En hôtel ou garni.

	En %		
	1963	1967	1973
Ménages ex-logés	66	68	69
Nouveaux ménages	26	25	27
Hôtel ou garni	8	7	4

En proportion les nouveaux ménages restent toujours aussi nombreux, contrairement aux ex-occupants d'hôtel et de garni. Ce dernier résultat correspond à une diminution progressive de cette situation précaire.

## I. 2. LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

En examinant les pourcentages concernant les emménagés récents du tableau 1, on constate une évolution de la structure de la population des emménagés récents ex-logés, évolution qui s'explique, en grande partie, par celle des emplois pendant la décennie. C'est ainsi que la diminution relative des "patrons de l'industrie et du commerce" et des "ouvriers" notamment, se traduit par une moindre importance de ces populations dans celle qui change de logement. Cependant, ces effets peuvent être plus ou moins amplifiés selon les caractères propres du groupe socio-économique concerné. On peut schématiser les résultats du tableau 1 de la manière suivante :

Voir schéma ci-après, page 62.

Tableau 1 : Répartition des emménagés récents ex-logés et de l'ensemble des ménages non agricoles selon la catégorie socio-professionnelle

C.S.P.	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres catégories	Inactifs	ENSEMBLE	EFFECTIFS en milliers
1963	8,5	8,3	12,0	9,8	36,5	2,7	6,1	16,1	100	1 824 **
	9,8	5,7	8,6	7,6	33,5	3,2	2,7	28,9	100	12 942
1967	8,0	9,2	12,3	9,0	37,3	2,8	4,5	16,8	100	2 009 **
	9,3	6,1	8,4	8,2	30,7	3,1	2,3	31,9	100	14 138
1973	6,2	11,0	14,7	9,5	34,1	3,1	3,8	17,6	100	3 692 **
	7,3	6,7	10,2	7,9	29,3	2,8	2,2	33,6	100	15 994
Variation 1973/1963 (valeur absolue)	- 2,3 - 2,5	2,7 1,0	2,7 1,6	- 0,3 + 0,3	- 2,4 - 4,2	0,4 - 0,4	- 2,3 - 0,5	1,5 4,7		

1ère ligne : Emménagés récents ex-logés.  
2ème ligne : Ensemble des ménages non-agricoles.

\*\* Le nombre d'emménagés récents est celui qui est donné par les enquêtes. Ils ne sont pas directement comparables entre eux car la durée d'observation diffère d'une enquête à l'autre (pour avoir une estimation du nombre annuel d'emménagés récents voir plus loin page 86).

EVOLUTION DE LA PART :

des groupes sociaux	parmi	l'ensemble des ménages	et parmi	les emménagés récents ex-logés
- Inactifs	}	FORTE HAUSSE		HAUSSE
- Professions libérales et Cadres supérieurs		HAUSSE		FORTE HAUSSE
- Cadres moyens	}	STABILITE		STABILITE
- Employés		STABILITE		STABILITE
- Personnels de service	}	STABILITE		FORTE BAISSSE
- Autres catégories		STABILITE		FORTE BAISSSE
- Patrons de l'industrie et du commerce	}	FORTE BAISSSE		FORTE BAISSSE
- Ouvriers		FORTE BAISSSE		FORTE BAISSSE

Le tableau 2 permet de savoir quels sont les groupes socio-économiques qui emménagent dans un logement d'occasion ou dans un logement neuf : si, pendant la décennie, les "personnels de service", "autres catégories" et "inactifs" occupent plus souvent des logements d'occasion que des logements neufs, cela devient également le cas pour les "ouvriers".

Les "patrons de l'industrie et du commerce" et les "employés" ne voient pas leur position changer et occupent des logements neufs proportionnellement à leur nombre. Par contre, chez les "professions libérales et cadres supérieurs" ainsi que chez les "cadres moyens", il apparaît une tendance affirmée et continue à occuper des logements neufs.

I. 3. L'AGE DU CHEF DE MENAGE

Certes le tableau 3 montre que plus du tiers des emménagés récents sont des jeunes alors qu'ils sont trois fois moins nombreux, proportionnellement, dans l'ensemble de la population non-agricole. Mais le fait saillant est que les "moins de 30 ans" sont de plus en plus nombreux parmi l'ensemble des emménagés récents puisqu'ils représentent en 1963, 1967 et 1973 respectivement 29,1 %, 33,9 % et 37,9 % ; cette évolution est un peu moins forte si l'on ne considère que la place des "moins de 30 ans" parmi les emménagés ex-logés.

Tableau 2 : Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant la catégorie socio-professionnelle par type de logement (de première main ou d'occasion)

C.S.P.	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres catégories	Inactifs	ENSEMBLE	EFFECTIFS en milliers
1963	7,4	7,3	13,8	10,6	38,9	3,0	5,5	13,5	100	2 949 **
	7,6	6,6	13,2	10,0	38,7	3,4	5,7	14,7	100	
	7,2	10,1	15,0	11,4	39,1	1,6	5,1	10,5	100	
1967	6,9	8,0	12,8	10,4	39,5	4,3	3,3	14,9	100	3 018 **
	6,6	6,4	11,1	10,0	41,2	3,8	4,6	16,4	100	
	7,7	12,4	17,6	11,3	34,8	2,1	3,4	10,6	100	
1973	5,3	9,4	15,1	10,9	37,2	3,1	3,6	15,3	100	5 380 **
	5,0	8,1	13,5	11,0	38,5	3,5	3,9	16,5	100	
	6,2	13,0	19,2	10,9	33,7	2,1	2,8	12,2	100	

1ère ligne : répartition des emménagés récents (logements neufs et d'occasion confondus).

2ème ligne : répartition des emménagés récent occupant un logement d'occasion.

3ème ligne : répartition des emménagés récents occupant un logement neuf.

\*\* Voir légende du tableau 1.

On observe un phénomène semblable parmi les "65 ans et plus" mais avec moins d'ampleur.

Ainsi, toute proportion gardée, on constate une diminution des emménagements des ménages dont le chef a un âge compris entre 30 et 64 ans.

Tableau 3 : Répartition de l'ensemble des ménages, des emménagés récents, des emménagés récents ex-logés selon l'âge du chef de ménage

AGE DU CHEF DE MENAGE	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 64 ans	65 ans et plus	ENSEMBLE
1963	9,2	19,7	17,0	30,2	23,9	100
	29,1	30,3	17,3	16,4	7,0	100
	15,9	31,7	21,7	21,6	8,9	100
1967	10,9	19,3	18,1	27,4	24,3	100
	33,9	28,6	15,2	15,4	6,8	100
	20,4	31,6	19,6	20,0	8,4	100
1973	14,7	17,1	18,6	23,6	26,0	100
	37,9	25,9	15,7	12,4	8,1	100
	21,8	30,7	20,2	16,6	10,6	100

1ère ligne : répartition de l'ensemble des ménages non-agricoles selon l'âge du chef de ménage.

2ème ligne : répartition des emménagés récents selon l'âge du chef de ménage.

3ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés selon l'âge du chef de ménage.

Quant à la répartition des ménages emménagés récents dans les logements d'occasion ou les logements neufs, on note une nette propension des "30 à 49 ans" à occuper des logements neufs. Inversement, les jeunes ménages (moins de 30 ans) occupent une place de plus en plus importante dans le fonctionnement du marché du logement d'occasion puisque leur part passe respectivement de 32,9 % à 41,4 % pendant la décennie 1963-1973 (cf. tableau 4).

Tableau 4 : Répartition des emménagés récents en 1963, 1967, 1973 suivant l'âge du chef de ménage par type de logement (de première main ou d'occasion)

AGE DU CHEF DE MENAGE	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 64 ans	65 ans et plus	ENSEMBLE
1963	29,1	30,3	17,3	16,4	7,0	100
	32,9	26,8	15,4	17,1	7,7	100
	18,8	39,4	22,2	14,6	5,0	100
1967	33,9	28,6	15,2	15,4	6,8	100
	37,8	25,7	13,5	15,6	7,4	100
	22,9	35,8	19,8	15,1	5,3	100
1973	37,9	25,9	15,7	12,4	8,1	100
	41,4	23,5	14,0	12,6	8,5	100
	29,3	31,9	20,1	11,8	6,9	100

1ère ligne : répartition des emménagés récents (logements neufs et d'occasion confondus)

2ème ligne : répartition des emménagés récents occupant un logement d'occasion

3ème ligne : répartition des emménagés occupant un logement neuf.

#### I. 4. STATUT MATRIMONIAL

- La répartition des *emménagés récents* suivant leur statut matrimonial ne subit pas de grandes variations entre 1963-1973 ; la proportion des *célibataires et de divorcés* s'accroît légèrement aux dépens des personnes mariées et des veufs.

Tableau 5 : Répartition des emménagés récents, ex-logés, et non emménagés récents suivant le statut matrimonial en 1963, 1967 et 1973

STATUT MATRIMONIAL	En % :				
	Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	ENSEMBLE
1963	11,6	78,7	6,8	2,9	100
	(6,7)	(82,4)	(7,8)	(3,0)	(100)
	8,8	67,0	21,6	2,6	100
1967	11,3	78,6	6,9	3,3	100
	(6,1)	(82,1)	(8,1)	(3,7)	(100)
	7,5	67,5	22,1	2,8	100
1973	13,9	75,8	6,2	4,1	100
	(7,5)	(79,6)	(8,2)	(4,7)	(100)
	8,2	65,8	22,4	3,6	100

- 1ère ligne : répartition des emménagés récents suivant le statut matrimonial
- 2ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés
- 3ème ligne : répartition des non emménagés récents.

- Dans l'arbitrage du type de logement, la proportion d'emménagés récents vivant seuls (célibataires, divorcés, veufs) s'accroît plus vite entre 1963-1973 parmi les occupants *de logement de première main* au détriment des ménages formés d'un couple marié qui occupent un peu plus souvent des logements d'occasion (cf. tableau 6).

Tableau 6 : Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant le statut matrimonial par type de logement (de première main et d'occasion).

STATUT MATRIMONIAL		En %				ENSEMBLE
		Célibataire	Marié	Veuf	Divorcé	
NON EMMENAGES RECENTS	1963	8,8	67,0	21,6	2,6	100
	1967	7,5	67,6	22,1	2,8	100
	1973	8,2	65,8	22,4	3,6	100
EMMENAGES RECENTS (logement d'occasion)	1963	13,8	75,3	7,6	3,4	100
	1967	13,0	75,6	7,6	3,8	100
	1973	15,8	73,1	6,6	4,4	100
EMMENAGES RECENTS (logement 1ère main)	1963	5,7	87,8	4,7	1,7	100
	1967	6,0	87,2	4,7	2,1	100
	1973	9,0	82,5	5,1	3,4	100

### I. 5. L'ANCIENNETE DU MENAGE

Le paragraphe précédant indique une certaine baisse de la proportion des *couples* parmi les emménagés récents entre 1963-1973. Le tableau 7 présente la répartition de ces ménages suivant la durée de leur mariage.

On notera que la proportion des *jeunes ménages (mariés depuis moins d'un an)* diminue fortement parmi les emménagés récents (elle passe de 9,4 % à 4,7 % entre 1963 et 1973). Ce phénomène découle, en partie, d'une chute générale du taux de mariage enregistré.

La proportion relative des *jeunes mariés* parmi les non emménagés récents fléchit également de 0,6 % à 0,2 % au cours des dix années 1963-1973.

Tableau 7 : Répartition des emménagés récents, ex-logés, et non emménagés récents suivant l'ancienneté du mariage en 1963, 1967 et 1973

Ancienneté de mariage	Marié				Veuf, divorcé, célibataire	ENSEMBLE
	1 an	2 - 3 ans	4 - 9 ans	10 ans et +		
1963	9,4	12,1	20,0	37,2	21,3	100
	(3,1)	(7,0)	(23,1)	(49,3)	(17,6)	(100)
	0,6	1,5	8,9	55,8	33,0	100
1967	8,6	12,1	24,1	33,9	21,3	100
	(2,2)	(7,3)	(27,7)	(45,0)	(17,9)	(100)
	0,4	1,3	10,8	55,0	32,4	100
1973	4,7	11,8	24,1	35,2	24,2	100
	(1,2)	(4,1)	(26,3)	(47,9)	(20,4)	(100)
	0,2	0,5	5,6	59,5	34,2	100

1ère ligne : répartition des emménagés récents

2ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés

3ème ligne : répartition des non emménagés récents.

Par ailleurs, il faut signaler que la proportion des couples s'installant dans le secteur neuf diminue au cours des dix dernières années, quelle soit l'ancienneté de leur mariage (cf. tableau 8).

Tableau 8 : Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant l'ancienneté de mariage par type de logement (de première main et d'occasion

Ancienneté de mariage		Mariés				Veufs, divorcés, célibat.	ENSEMBLE
		1 an	2-3 ans	4-9 ans	10ans et +		
NON EMMENAGES RECENTS	1963	0,6	1,5	8,9	55,8	33,0	100
	1967	0,4	1,3	10,8	55,0	32,4	100
	1973	0,2	0,5	5,6	59,5	34,2	100
EMMENAGES RECENTS (logement d'occasion)	1963	11,2	13,1	17,4	33,6	24,7	100
	1967	10,5	13,3	22,1	29,7	24,4	100
	1973	5,3	13,1	23,4	31,1	26,9	100
EMMENAGES RECENTS (logement 1ère main)	1963	4,7	9,2	27,3	46,6	12,1	100
	1967	3,4	8,5	29,5	45,7	12,8	100
	1973	2,6	8,3	25,8	45,9	17,5	100

#### I. 6. NOMBRE DE PERSONNES

Les emménagés récents se composent des ménages de *plus en plus petits*. En effet on constate un accroissement des ménages de moins de quatre personnes, dont la proportion passe de 58,6 % en 1963 à 65 % en 1973. La tendance va dans le même sens parmi les non-éménagés récents, mais elle ne concerne que des personnes habitant seules où à deux (cf. tableau 9).

Tableau 9 : Répartition des emménagés récents, ex-logés, et non-éménagés récents suivant le nombre de personnes par ménage en 1963, 1967 et 1973

En %

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6 et +	ENSEMBLE
1963	12,8	24,0	21,8	19,6	11,2	10,5	100
	(8,7)	(20,7)	(21,8)	(21,8)	(13,2)	(13,9)	(100)
	21,5	28,2	18,2	13,7	8,5	9,8	100
1967	14,1	25,1	23,2	18,9	10,2	8,5	100
	(10,8)	(21,7)	(21,5)	(22,3)	(12,8)	(11,1)	(100)
	21,3	29,0	16,7	13,9	9,4	9,8	100
1973	15,9	25,0	24,1	18,7	9,1	7,0	100
	(12,7)	(21,0)	(22,4)	(22,7)	(11,8)	(9,4)	(100)
	24,7	30,5	16,2	13,6	8,0	7,0	100

1ère ligne : répartition des emménagés récents

2ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés

3ème ligne : répartition des non emménagés récents.

Les emménagés récents en *logement d'occasion* se composent des ménages d'une taille inférieure à celle des occupants de logement de première main. Toutefois, la proportion de ménages constitués au maximum de deux personnes, s'accroît entre 1963-1973 plus rapidement parmi les *installés en logement de première main* qu'en logement d'occasion.

Tableau 10 : Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 par type de logement (de première main et d'occasion) suivant le nombre de personnes par ménage

Nombre de personnes		1	2	3	4	5	6 et +	ENSEMBLE
NON EMMENAGES RECENTS	1963	21,5	28,2	18,2	13,7	8,5	9,8	100
	1967	21,3	29,0	16,7	13,9	9,4	9,8	100
	1973	24,7	30,6	16,2	13,6	8,0	7,0	100
EMMENAGES RECENTS (logement d'occasion)	1963	15,6	26,3	22,1	18,0	9,0	9,0	100
	1967	16,6	26,5	23,8	16,9	8,8	7,4	100
	1973	18,0	26,7	24,0	17,2	7,9	6,3	100
EMMENAGES RECENTS (logement 1ère main)	1963	5,4	17,9	21,1	23,9	17,2	14,6	100
	1967	6,9	20,9	21,7	24,5	14,4	11,6	100
	1973	10,8	21,0	24,6	22,7	12,1	8,7	100

En %

## II - EVOLUTION DES RESULTATS DE LA MOBILITE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT

Les nouvelles conditions de logement sont caractérisées par les critères usuels, c'est-à-dire ancienneté du logement, statut d'occupation, nombre de pièces, confort du logement et localisation. L'objet de cette partie est d'indiquer l'évolution des conditions de logement des emménagés récents. Dans une certaine mesure, celle-ci est le reflet des changements survenus dans le parc de logements. On s'efforcera donc de faire la part des choses en indiquant ce qui, dans l'évolution des conditions de logement, est dû à un effet de parc.

### II. 1. L'ANCIENNETE DU LOGEMENT

On distingue les logements de première main, qui viennent d'être achevés et qui sont occupés pour la première fois et les logements de seconde main ou d'occasion.

Tableau 11 : Répartition des emménagés récents entre logements neufs et anciens

		En %		
		1963	1967	1973
EMMENAGES RECENTS	<i>Logement 1ère main (neuf)</i>	19,3	26,3	28,3
	<i>Logement seconde main (ancien)</i>	80,7	73,7	71,7

L'influence de la construction semble devenir de plus en plus importante dans le phénomène de la mobilité car, en dix ans, la part des emménagés récents qui occupent un logement neuf croît de 19,3 % à 28,3 %. Il est indéniable qu'il existe une relation entre le volume de la construction et l'importance de la mobilité. Mais, il n'y a aucune raison pour que le taux de croissance du volume de la construction soit égal au taux de croissance du nombre de ménages qui emménagent. C'est d'ailleurs ce que l'on observe puisque, si la base de l'indice est 100 en 1963, 10 ans après, l'indice du nombre de logements terminés par an est de 167 et celui de nombre d'emménagements annuels est de 137. On peut appréhender l'influence de la construction sur la mobilité en utilisant un schéma simple : l'occupation des logements neufs laisse libres de nombreux logements qui vont, à leur tour, être occupés ... d'où un processus en chaîne que l'on pourrait décrire à l'aide d'un coefficient d'amortissement (amortisse-

ment dû à la décohabitation, désaffectation de logement ...). Le tableau 11 suggère que le coefficient d'amortissement est décroissant. On trouvera, à la fin de ce chapitre, une analyse plus fouillée de ce phénomène.

## II. 2. LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'évolution du statut d'occupation des emménagés récents se caractérise par :

- Une légère croissance de la proportion des propriétaires et des locataires au détriment de ceux qui sont logés gratuitement.
- Un recours de plus en plus fréquent à l'emprunt pour acquérir un logement.
- Un accroissement relatif des propriétaires non emménagés récents qui s'effectue aux dépens et des locataires et des logés gratuitement.

Tableau 12 : Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le statut d'occupation du logement en 1963, 1967 et 1973

	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement	ENSEMBLE
1963	25,1 { 15,2 <sup>1</sup> 9,2 <sup>2</sup>	61,4	13,5	100
	(30,0)	(56,3)	(13,7)	(100)
	42,8	44,3	12,9	100
1967	24,8 { 15,0 <sup>1</sup> 9,8 <sup>2</sup>	61,8	13,4	100
	(31,0)	(55,6)	(13,4)	(100)
	47,1	40,7	12,2	100
1973	27,2 { 20,7 <sup>1</sup> 6,5 <sup>2</sup>	64,1	8,7	100
	(33,6)	(56,0)	(8,4)	(100)
	52,8	36,3	10,9	100

1ère ligne : emménagés récents.  
 2ème ligne : emménagés récents ex-logés.  
 3ème ligne : non emménagés récents.

<sup>1</sup> Accédant  
<sup>2</sup> Propriétaire non accédant

Le tableau 13 montre que, de plus en plus, les ménages occupent des logements de seconde main en tant que locataires : pour plus des 2/3, le fonctionnement du parc ancien concerne le marché de la location. Par contre, pour les logements neufs, plus de la moitié sont destinés à la propriété.

Tableau 13 : Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 par type de logement (de première main, d'occasion) suivant le statut d'occupation

STATUT D'OCCUPATION		Propriétaires	Locataires	Logés gratuit.	ENSEMBLE
EMMENAGES RECENTS (logement d'occasion)	1963	19,1	63,9	17,1	100
	1967	17,2	65,4	17,4	100
	1973	17,5	71,9	10,6	100
EMMENAGES RECENTS (logement 1ère main)	1963	44,8	49,6	5,6	100
	1967	52,3	44,2	3,5	100
	1973	51,7	44,6	3,7	100

### II. 3. LE NOMBRE DE PIECES

Les logements des emménagés récents sont, eux, de plus en plus spacieux puisque 44,6 % de ces logements ont quatre pièces et plus en 1973, alors que ce pourcentage n'était que de 37,6 % en 1963. Ce résultat doit cependant être mis en parallèle avec l'évolution du parc de logement où, en 1963, 37 % avaient au moins quatre pièces et où ce taux est de 48,1 % en 1973. Par conséquent, la répartition des tailles des logements des emménagés récents semble correspondre à celle du parc. Cependant, les caractéristiques des emménagés récents atténuent cette évolution générale : c'est en particulier le cas pour les logements d'une pièce ; en une décennie, la part de ces logements diminue de 38 % dans l'ensemble du parc et seulement de 25 % parmi les emménagés récents. Ceci peut s'expliquer par le rajeunissement des emménagés récents.

Tableau 14 : Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le nombre de pièces en 1963, 1967 et 1973

En %

NOMBRE DE PIECES	1	2	3	4	5	6 et +	ENSEMBLE
1963	15,0	22,1	27,2	21,9	8,6	5,1	100
	(7,8)	(18,5)	(29,6)	(27,2)	(10,4)	(6,6)	(100)
	11,1	23,5	27,9	20,8	9,9	6,9	100
1967	12,3	21,4	25,8	23,6	11,2	5,6	100
	(6,2)	(16,9)	(27,4)	(28,2)	(13,9)	(7,4)	(100)
	8,8	21,1	27,0	23,4	11,8	7,9	100
1973	11,3	17,6	26,5	24,9	11,9	7,8	100
	(6,3)	(13,7)	(25,4)	(29,5)	(14,9)	(10,1)	(100)
	6,2	16,6	27,6	25,4	14,2	10,0	100

- 1ère ligne : répartition des emménagés récents
- 2ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés
- 3ème ligne : répartition des non emménagés récents.

#### II.4. LE CONFORT DES LOGEMENTS

L'amélioration du degré de confort des logements des emménagés récents entre 1963 et 1973 coïncide avec celui des non emménagés récents.

Voir tableau 15 page suivante.

Tableau 15 : Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le confort du logement en 1963, 1967 et 1973

DEGRE DE CONFORT	MAUVAIS		MEDIOCRE	BON	ENSEMBLE
	Sans eau	Avec eau	Eau + WC ou instal. san.	Eau + WC + instal. san.	
1963	7,9	15,0	22,7	54,4	100
	(5,7)	(11,2)	(21,5)	(61,5)	(100)
	14,5	17,3	31,7	36,5	100
1967	4,3	13,5	19,7	62,5	100
	(3,1)	(9,8)	(17,6)	(69,6)	(100)
	9,3	15,2	28,4	47,1	100
1973	1,3	14,8	8,6	75,3	100
	(0,9)	(11,2)	(8,0)	(79,8)	(100)
	3,7	25,2	14,7	56,4	100

1ère ligne : répartition des emménagés récents

2ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés

3ème ligne : répartition des non emménagés récents.

Un affinement du code confort dans les enquêtes 1967 - 1973 permet de mesurer les progrès dans l'équipement en chauffage central des logements des emménagés récents.

	% D'EMMENAGES RECENTS DISPOSANT DE :	
	Un bon confort sans chauffage central	Un bon confort avec chauffage central
1967	19,5	43,2
1973	15,2	60,1

## II. 5. LOCALISATION

La part d'emménagés récents dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants augmente de 28 % : ceci est à mettre en parallèle avec l'importante croissance de ces unités urbaines puisque leur part, parmi les non emménagés récents, croît de 26 %.

Par contre, une importante désaffection s'est produite pour les unités urbaines de moins de 100 000 habitants : ceci est vrai, mais à un moindre degré, pour les communes rurales ; dans ce cas, le recul s'explique en partie par la diminution relative de la population de ces communes.

Tableau 16 : Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant la catégorie de commune en 1963, 1967 et 1973

CATEGORIES DE COMMUNES	En %				
	Communes rurales	Unités urb. - de 100 000 habitants	Unités urb. + de 100 000 habitants	Agglomérat. Parisienne	ENSEMBLE
1963	18,7	35,8	24,0	21,5	100
	(19,3)	(38,1)	(24,4)	(18,2)	(100)
	28,6	29,3	20,0	22,1	100
1967	19,6	34,3	26,9	19,2	100
	(20,7)	(36,4)	(26,9)	(16,0)	(100)
	27,3	28,5	22,1	22,1	100
1973	16,6	31,6	30,8	21,0	100
	(18,2)	(32,2)	(30,1)	(19,1)	(100)
	26,9	28,8	25,3	19,0	100
Variation 73/63	- 2,1	- 4,2	+ 6,8	- 0,5	
en valeur absolue	- 1,7	- 0,5	+ 5,3	- 3,1	

1ère ligne : répartition des emménagés récents

2ème ligne : répartition des emménagés récents ex-logés

3ème ligne : répartition des non emménagés récents.

Le tableau 17 montre le rôle grandissant de la construction neuve dans les communes rurales (la part des emménagés récents dans un logement situé dans une commune rurale, de première main croît de 40 % alors que pour les logements d'occasion, cette proportion diminue de 25 %). Il convient de rappeler que, dans cette partie, on ne considère que les ménages non agricoles. A l'inverse, dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants, on assiste à un rôle grandissant du parc de logements d'occasion (sa part s'accroît de 39 %), alors que la part du volume de la construction neuve augmente plus faiblement (10 %).

Tableau 17 : Répartition des emménagés récents suivant la catégorie de commune en 1963, 1967 et 1973 par type de logement (de première main et d'occasion)

CATEGORIE DE COMMUNE		Communes rurales	Unit.urbain - de 100 000 habitants	Unit.urbain + de 100 000 habitants	Agglomérat Parisienne	ENSEMBLE
<i>EMMENAGES RECENTS (logement d'occasion)</i>	1963	21,1	34,7	22,4	21,9	100
	1967	20,2	32,1	27,1	20,6	100
	1973	15,7	30,9	31,1	22,2	100
<i>EMMENAGES RECENTS (logement 1ère main)</i>	1963	13,3	38,4	27,3	21,0	100
	1967	17,9	38,2	27,9	16,0	100
	1973	18,7	33,1	30,0	18,1	100

En %

### III - EVOLUTION DES TAUX DE MOBILITE

Après avoir étudié l'évolution des structures de la population des emménagés récents et de leurs conditions de logement, nous allons aborder les problèmes quantitatifs pour savoir si la mobilité s'est accrue pendant la décennie 1963 - 1973.

Chacune des enquêtes repère les emménagés récents par un même type de question :

- En 1963, les emménagés récents sont ceux qui déclarent, au moment de l'enquête, qu'ils n'habitaient pas dans le même logement au 1er janvier 1961 cette question leur étant posée, en moyenne, vers la fin du mois d'octobre 1963 (34 mois après).
- En 1967, la date qui distingue les emménagés récents des non emménagés récents est le 1er janvier 1965, l'enquête se faisant en moyenne 27 mois plus tard.
- En 1973, la date de référence est le 1er janvier 1970, l'enquête se faisant, en moyenne, 46 mois plus tard.

Dans l'enquête :	ménages non agricoles	déclarent avoir changé de logement depuis le
1963	2 783 000	1er janvier 1961
1967	2 985 000	1er janvier 1965
1973	5 380 000	1er janvier 1970

Les chiffres obtenus ne correspondent pas aux nombres d'emménagements effectués pendant les périodes respectives : en effet, si un ménage change deux fois ou plus de logement, il n'est compté qu'une fois. Par conséquent, il apparaît un biais d'autant plus important que la durée de référence (34, 27 et 46 mois) est longue.

On obtient par ce système d'enquête une sous-estimation du nombre d'emménagements. Comment, dès lors, calculer des chiffres annuels comparables ? Comment avoir une estimation des taux de mobilité ?

Trois méthodes de calculs sont possibles :

- On peut supposer que le nombre annuel d'emménagés récents est indépendant de la période  $t$  d'observation. C'est l'hypothèse faite quand on calcule le taux de mobilité de la manière suivante :

$$T_1 = \frac{M_t}{M_o} \times \frac{1}{t}$$

où  $M_t$  = Nombre d'emménagés récents observés dans une période de  $t$

$M_o$  = Nombre total de ménages

$t$  = Durée d'observation en années

- On peut supposer que le taux d'emménagement annuel ne dépend que de l'effectif des ménages et qu'en particulier ce taux de déménagement est indépendant de l'ancienneté des déménagements antérieurs.

Soit  $M(t)$  le nombre de ménages ayant déménagé au moins une fois entre  $o$  et  $t$ . Le nombre de ménages qui déménagera entre  $t$  et  $t + dt$  et qui n'a pas déménagé entre  $o$  et  $t$  est :

$$dM = (M_o - M(t)) T dt$$

soit  $\frac{dM}{dt} = [M_o - M(t)] \times T$

on déduit  $T_2 = -\frac{1}{t} \text{Log}_e \left[ \frac{M_o - M_t}{M_o} \right]$

- On peut aussi écrire :

$$(1 - T_3)^t = 1 - \frac{M_t}{M_o}$$

d'où  $T_3 = 1 - \left( \frac{M_o - M_t}{M_o} \right)^{\frac{1}{t}}$

Comment apprécier la sensibilité de ces taux ?

On peut procéder de la manière suivante : dans l'enquête 1973, on connaît l'année d'arrivée du ménage dans son dernier logement. Il est alors possible de calculer des taux annuels de mobilité différents en jouant sur la durée de la période d'observation. La variation des taux donne une mesure de leur sensibilité. Une telle méthode contient, implicitement, de nombreuses hypothèses : par exemple, que le taux de mobilité annuel est sensiblement constant.

Ce test de sensibilité a été effectué pour une sous-population comprenant les accédants à la propriété, les locataires d'un local loué vide et autres locataires. Les résultats sont donnés dans le tableau 18.

Tableau 18 : Test de sensibilité (enquête 1973)

Durée d'observation	Nombre d'emm. récents	T <sub>1</sub>	T <sub>2</sub>	T <sub>3</sub>
46 mois	4 638 000	0,117	0,156	0,144
34 mois	3 754 000	0,128	0,162	0,147
22 mois	2 718 000	0,143	0,163	0,153

Pour T<sub>1</sub>, la variation est de 22 %

Pour T<sub>2</sub>, la variation est de 4,5 %

Pour T<sub>3</sub>, la variation est de 6,2 %

Comme cela était prévisible, les taux T<sub>2</sub> et T<sub>3</sub> sont meilleurs c'est-à-dire moins sensible que T<sub>1</sub>. Nous choisirons T<sub>3</sub> d'une part pour ses facilités de calcul, d'autre part parce que T<sub>2</sub> risque d'introduire une surestimation car l'hypothèse d'indépendance entre deux déménagements successifs est trop forte.

Tableau 19 : Taux annuel d'emménagement pour 1963, 1967 et 1973

	$\frac{M_t}{M_0}$	t	T <sub>1</sub>	T <sub>2</sub>	T <sub>3</sub>	Taux de croissance annuel	
Enquête 1963	0,226	34/12	8,00	9,07	8,69	67/63	3,5 %
Enquête 1967	0,213	27/12	9,48	10,66	9,96	73/67	0,3 %
Enquête 1973	0,351	48/12	8,78	10,70	10,15	73/63	1,5 %

D'après les résultats du tableau 19, on peut dire que le taux annuel d'emménagement s'est accru au cours de la décennie 1963-1973 au taux annuel de 1,5 %. La croissance de ce taux a été plus rapide entre les années 1963-1967 qu'entre les années 1967-1973.

### III.1. TAUX DE MOBILITE (Formule T<sub>3</sub>)

Le terme "*taux de mobilité*" est destiné à définir la mobilité des seuls ménages ex-logés : on élimine ainsi les ménages dont le chef n'était pas occupant en titre antérieurement (au 1er janvier) ainsi que les ménages qui vivaient en hôtel ou garni. On remarquera que la définition adoptée n'est pas sans faille dans la mesure où, par exemple, des ménages de la deuxième catégorie peuvent, après le 1er janvier, avoir emménagé deux fois, ce qui, au cours de la période étudiée, leur permet d'appartenir successivement à la catégorie des "*nouveaux ménages*" puis à la catégorie des "*ex-logés*".

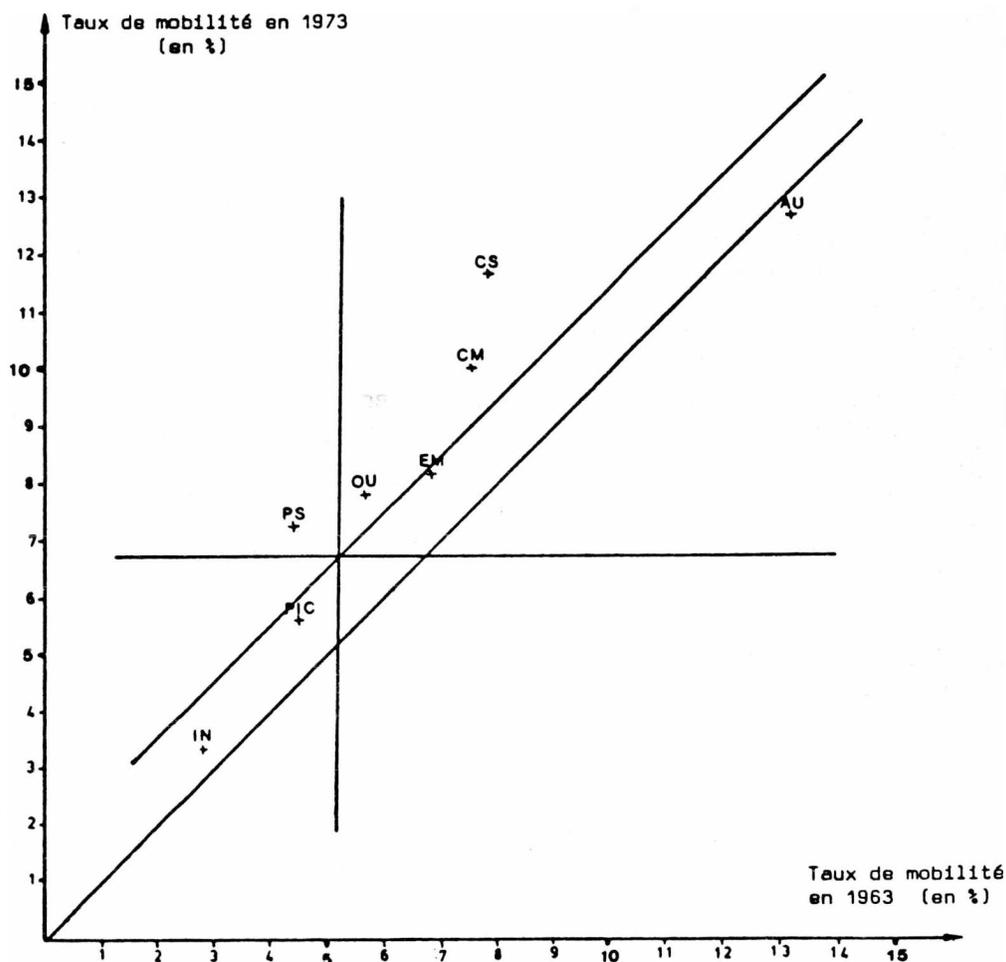
Tableau 20 : Taux de mobilité annuel

Année d'enquête	Taux de mobilité annuel	Taux de croissance annuel du taux de mobilité	
1963	5,27	67/63	5,8 %
1967	6,60	73/67	0,5 %
1973	6,62	73/63	2,3 %

Le taux de mobilité annuel a cru de plus au taux de 5,8 % par an entre 1963 et 1967. On peut considérer qu'il est resté constant par la suite.

a) Taux de mobilité annuel par catégorie socio-professionnelle

Le taux de mobilité varie fortement d'une catégorie socio-professionnelle à une autre : ce taux est de 2,86 % pour les "inactifs" en 1963 et de 7,93 pour les "professions libérales et cadres supérieurs". On observe également que ce taux évolue dans le temps différemment selon la catégorie socio-professionnelle. Cependant la hiérarchie des taux est restée la même au cours de la décennie. Ces résultats sont donnés dans le tableau 21 et reportés sur le graphique suivant :



Trois groupes sont ainsi mis en évidence :

- Les catégories socio-professionnelles dont le taux de mobilité annuel a cru plus rapidement que la moyenne ; on peut distinguer en plus les "*professions libérales et cadres supérieurs*" et les "*personnels de service*" (dont le taux a augmenté de plus de 45 %) des "*ouvriers*" et "*cadres moyens*".
- Les catégories socio-professionnelles dont le taux de mobilité annuel a cru moins que la moyenne : en les citant en ordre croissant de taux de mobilité annuel, ce sont les "*inactifs*", les "*employés*" et les "*patrons de l'industrie et du commerce*".
- Les "*autres catégories*" dont le fort taux de mobilité a décru de 14 %.

Cf. tableau 21.

Nous avons essayé, à partir de ces résultats, de calculer<sup>1</sup> une évaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés par catégorie socio-professionnelle en tenant compte des différences des taux de mobilité annuel ( $T_3$ ). Cela nous a permis également de voir dans quelle mesure les répartitions étaient affectées par ces nouveaux chiffres : on constate des variations assez faibles (en moyenne de l'ordre de 3 à 4 %). On trouve, ce qui est logique, que les catégories d'emménagés récents à faible taux de mobilité sont surestimées dans les enquêtes et inversement.

Tous ces résultats se trouvent dans le tableau 22.

---

<sup>1</sup> Cette évaluation est faite en multipliant le nombre de ménages en 1973 d'une catégorie donnée par le taux de mobilité de cette catégorie (par exemple C.S.P., tranche d'âge). Cette évaluation ne prend pas en compte les phénomènes de décohabitation ou de formation de nouveaux ménages.

Tableau 21 : Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés par catégorie socio-professionnelle en 1963, 1967 et 1973

En %

C.S.P.	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres catégories	Inactifs	ENSEMBLE
1963	4,50	7,93	7,59	6,84	5,79	4,48	13,20	2,86	5,27
1967	5,63	10,13	9,68	7,53	8,09	6,16	13,38	3,44	6,60
1973	5,56	11,66	9,99	8,19	7,83	7,25	12,70	3,31	6,62
Variation 1973/1963 (valeur absolue)	+ 1,06	+ 3,73	+ 2,40	+ 1,35	+ 2,04	+ 2,77	- 0,50	+ 0,45	+ 1,35
Variation 1973/1963 (%)	+ 24	+ 47	+ 32	+ 20	+ 35	+ 62	- 4	+ 16	+ 26

Tableau 22 : Evaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés par catégorie socio-professionnelle et répartitions observée et calculée

C.S.P.	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. Lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres catégories	Inactifs	ENSEMBLE
1963	56	59	83	66	250	17	45	106	682
	8,5	8,3	12,0	9,8	36,5	2,7	6,1	16,1	100
	8,2	8,7	12,2	9,7	36,6	2,5	6,6	15,5	100
1967	73	85	114	87	350	27	43	154	933
	8,0	9,2	12,3	9,0	37,3	2,8	4,5	16,8	100
	7,8	9,1	12,2	9,3	37,6	2,9	4,6	16,5	100
1973	65	125	163	103	367	33	44	178	1 078
	6,2	11,0	14,7	9,5	34,1	3,1	3,8	17,6	100
	6,0	11,6	15,1	9,6	34,0	3,1	4,1	16,5	100
(1)	91	145	147	127	108	111	100	144	124
Base 100 : 1973	116	212	196	156	147	194	98	168	158

1ère ligne : évaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés (en milliers)

2ème ligne : répartition donnée par les enquêtes

3ème ligne : répartition calculée d'après la première ligne.

(1) Indice de croissance de l'ensemble des ménages (1ère ligne) et des emménagés récents (2ème ligne) en 1973.

b) Taux de mobilité annuel par âge

Tableau 23 : Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés par âge

AGE	En %					ENSEMBLE
	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 64 ans	65 ans et plus	
1963	9,67	8,90	6,82	3,71	1,89	5,27
1967	12,90	11,19	7,17	4,76	2,21	6,60
1973	10,36	13,05	7,28	4,51	2,53	6,62
Variation 73/63 (valeur absolue)	+ 0,69	+ 4,15	+ 0,46	+ 0,80	+ 0,64	+ 1,35
Variation 73/63 (%)	+ 7	+ 47	+ 7	+ 22	+ 34	+ 26

En 1963 et 1967, le taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés décroît avec l'âge. Cela n'est que partiellement vrai pour 1973 : en effet, le taux de mobilité maximum est atteint par les ménages dont le chef a un âge compris entre 30 et 39 ans ; après la quarantaine, le taux décroît régulièrement. Cette irrégularité est due :

- D'une part à la faible progression du taux de mobilité des "moins de 30 ans" au bout des dix années alors que, sur la base de l'évolution générale entre les années 1963-1967, on aurait pu croire que ce taux atteindrait au moins 12 %.
- D'autre part à une forte croissance du taux de mobilité annuel des "30-39 ans" (46 % en 10 ans).

Le tableau 24 donne le même type de résultats pour les emménagés récents ex-logés par tranche d'âge que le tableau 22 par catégorie socio-professionnelle. En comparant les indices de croissance des populations par tranche d'âge, on trouve une explication de l'irrégularité évoquée ci-dessus : elle serait due à la faible progression des ménages dont le chef a un âge compris entre 30 et 39 ans par rapport à l'ensemble de la population.

Tableau 24 : Evaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés par tranche d'âge et répartitions observée et calculée

Age du chef de ménage	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 65 ans	65 ans et plus
1963 (1)	114	223	148	141	52
	15,9	31,7	21,7	21,6	8,9
	16,8	32,8	21,8	20,8	7,7
1967 (1)	198	304	183	184	76
	20,4	31,6	19,6	20,0	8,4
	21,0	32,1	19,4	19,5	8,0
1973 (1)	244	357	216	170	105
	21,8	30,7	20,2	16,6	10,6
	22,3	32,7	19,8	15,6	3,6
(2)	196	107	134	96	134
	214	160	146	120	202

(1) 1ère ligne : évaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés (en milliers) par tranche d'âge.

2ème ligne : répartition donnée par les enquêtes.

3ème ligne : répartition calculée d'après la première ligne.

(2) Indice de croissance de l'ensemble des ménages (1ère ligne) et des emménagés récents ex-logés (2ème ligne) en 1973.

Base 100 : 1963.

c) Taux de mobilité par catégorie de commune d'arrivée

Tableau 25 : Taux de mobilité des emménagés récents ex-logés suivant la catégorie de commune d'arrivée, en 1963, 1967 et 1973

En %

CATEGORIES DE COMMUNES D'ARRIVEE	Communes rurales	Communes de - de 100 000 habitants	Communes de + de 100 000 habitants	Agglomération parisienne
1963	3,81	6,59	6,18	4,39
1967	5,29	8,19	7,72	4,85
1973	5,00	7,21	7,40	6,59
<b>Taux annuel de croissance</b>				
1967/1963	8,5	5,6	5,7	2,5
1973/1967	- 1,0	- 2,1	- 0,7	+ 5,3
1973/1963	2,8	0,9	1,8	4,2

Ce tableau comporte quelques difficultés d'interprétation dans la mesure où le contenu des zones a évolué et ne recouvre pas les mêmes réalités. Si on ne tient pas compte de ces restrictions, on constate une forte progression qui s'est accélérée dans la période 1967-1973 contrairement aux autres catégories de commune dont le taux de mobilité décroît après 1967. Il est intéressant de noter que le taux de mobilité dans la Région Parisienne reste inférieur à celui des autres agglomérations.

d) Taux de mobilité selon le statut d'occupation d'arrivée

Tableau 26 : Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés en 1963, 1967 et 1973 suivant le statut d'occupation du logement d'arrivée

STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT	En %		
	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
1963	3,97	7,06	6,26
1967	4,74	8,27	7,12
1973	4,92	8,67	5,33

Il reste remarquable que le taux de mobilité des emménagés récents ex-logés qui deviennent locataires reste égal à environ 1,75 fois le taux de mobilité des emménagés récents ex-logés qui deviennent accédants ou propriétaires, quelle que soit la date de l'enquête.

e) Taux de mobilité annuel selon le nombre de pièces du logement d'arrivée

Tableau 27 : Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés suivant le nombre de pièces du logement d'arrivée en 1963, 1967 et 1973

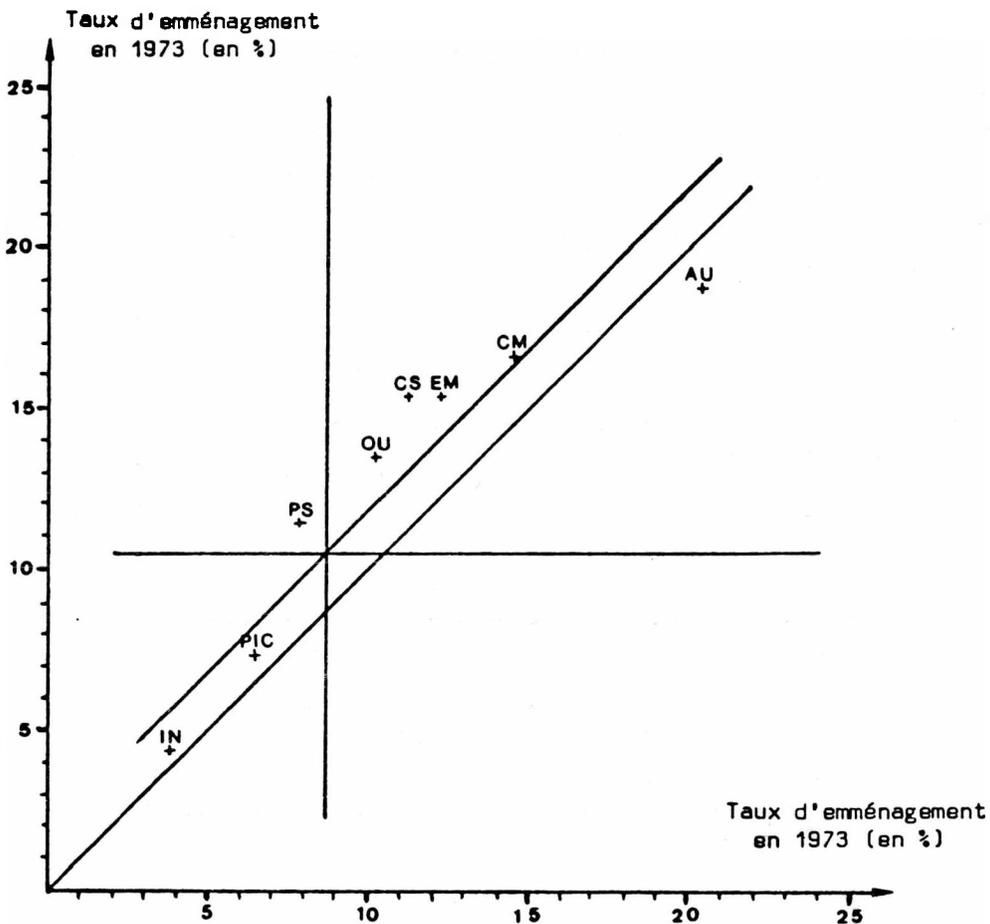
NOMBRE DE PIECES	En %					
	1	2	3	4	5	6 et +
1963	3,37	4,17	5,63	6,89	5,75	5,31
1967	4,21	5,24	6,78	7,97	7,89	6,61
1973	5,18	5,27	6,14	7,87	7,42	7,36
Variation 73/63	54	26	9	14	29	39

Les taux d'arrivée dans les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) ont relativement faiblement progressé (respectivement 9 et 14 % en 10 ans). C'est pour les studios (1 pièce) que l'évolution est la plus importante (54 % en 10 ans).

### III. 2. TAUX D'EMMENAGEMENT ANNUEL

Les taux d'emménagement annuel se calculent à partir de l'ensemble des emménagés récents sans tenir compte de leur provenance (ex-logé, nouveau ménage ou hôtel et garni). Ce taux donne une meilleure mesure du volume des emménagements puisqu'il prend en compte l'ensemble de la population qui change de logement ; par contre, il est plus difficile à interpréter car il recouvre des phénomènes très divers.

#### a) Taux d'emménagement annuel par catégorie socio-professionnelle



Si l'on compare ce graphique avec celui qui a été fait précédemment avec les taux de mobilité, on constate de nombreuses similitudes : la seule différence importante concerne la place relative des "cadres supérieurs et professions libérales" dont le taux d'emménagement est, toutes proportions gardées, moins élevé que le taux de mobilité.

Tableau 28 : Taux d'emménagement annuel par catégorie socio-professionnelle (population non agricole)

En %

C.S.P.	Patrons de l'ind. et du commerce	Prof. lib. et cadres supérieurs	Cadres moyens	Employés	Ouvriers	Personnels de service	Autres catégories	Inactifs
1963	6,5	11,8	14,6	12,3	10,2	8,0	20,5	3,9
1967	7,4	13,3	15,7	12,6	13,2	10,6	19,3	4,5
1973	7,2	15,4	16,5	15,3	13,5	11,3	18,6	4,3
Variation 1973/1963 (%)	11	30	13	24	32	41	- 10	10

b) Taux d'emménagement annuel par tranche d'âge

Les résultats du tableau 29 montrent que :

- Le taux d'emménagement décroît avec l'âge.
- L'écart entre taux d'emménagement et taux de mobilité est très important pour les ménages dont le chef a moins de 30 ans.
- Le taux d'emménagement s'est accru le plus fortement, en 10 ans, pour les ménages dont le chef a moins de 40 ans et pour les personnes âgées.

Tableau 29 : Taux d'emménagement annuel par tranche d'âge (population non agricole)

Age du chef de ménage	En %					
	Moins de 30 ans	De 30 à 39 ans	De 40 à 49 ans	De 50 à 65 ans	65 ans et plus	ENSEMBLE
1963	35,7	14,1	8,8	4,5	2,4	8,7
1967	38,0	15,4	8,2	5,5	2,7	9,9
1973	43,0	17,5	8,7	5,2	2,9	10,5
Variation 1973/1963 (%)	+ 20	+ 24	- 1	16	21	21

III. 3. TAUX D'EMMENAGEMENT DANS LE PARC ANCIEN

Ce taux vise à mesurer l'évolution du nombre des emménagements dans le parc ancien, c'est-à-dire en éliminant les emménagements dans des logements de première main, occupés pour la première fois ; par conséquent, on cherche à avoir un indicateur de mobilité dans le parc ancien qui se rapprocherait de la notion de "turn-over" dans le parc existant.

En reprenant les notations de calcul de  $T_3 = 1 - \left(1 - \frac{M_t}{M_0}\right)^{\frac{1}{t}}$ ,

on a :

- $M_t$  = nombre d'emménagés récents dans un logement d'occasion.
- $M_0$  = parc ancien (parc de logements - la construction neuve).

Tableau 30 : Taux d'emménagement dans le parc ancien

	En %
1963	6,7
1967	7,8
1973	7,8

Si on compare ce taux d'emménagement dans le parc ancien aux taux d'emménagement, on constate, pour 1967, une légère sur-utilisation du parc ancien par rapport aux autres années.

#### IV - CONCLUSION

Cette étude longitudinale sur la mobilité résidentielle appelle un certain nombre de remarques que l'on donnera en guise de conclusion :

1) La méthodologie employée et les conditions de réalisation de ces travaux font que l'on dispose d'une juxtaposition d'éclairages successifs de la mobilité. Il est, dès lors, peu aisé d'en dégager une vision cohérente et articulée. De cet ensemble, que peut-on retenir d'essentiel ?

- En dix ans, la mobilité s'est accrue avec un taux de croissance annuel de 1,5 % si l'on mesure l'importance de ce phénomène par un taux d'emménagement ; avec un taux de 2,3 % si l'on utilise le taux dit de mobilité (définition page 82). Par conséquent, on aurait tendance à être plus mobile : cette affirmation doit être tempérée car on observe également un fort ralentissement du taux de croissance de la mobilité.

Pour avoir un ordre de grandeur du nombre de ménages ex-logés qui déménagent chaque année, on pourra retenir qu'en 1963 ils étaient 680 000, en 1967:930 000 et en 1973:1 080 000 (ces chiffres n'incluent pas la formation de nouveaux ménages).

- La mobilité est de plus en plus le fait des jeunes ménages : environ 38 % des emménagés récents ont un chef de ménage âgé de moins de 30 ans (ce chiffre était de 30 % en 1963). Près des deux tiers ont moins de 40 ans alors qu'ils ne représentent que 32 % de l'ensemble des ménages.

Ceci peut s'expliquer d'abord par l'essor démographique et par une forte propension à la mobilité de cette population : le taux d'emménagement annuel des "moins de 30 ans" est de 43 % en 1973 (36 % en 1963).

- D'autres facteurs structurels contribuent à façonner le contenu de la mobilité. D'une part la croissance urbaine et le développement inégal des villes ; il est intéressant de noter le fort taux annuel de croissance du taux de mobilité dans l'agglomération parisienne (4,2 % par an pendant la décennie). D'autre part, les catégories socio-professionnelles qui se développent le plus sont souvent les plus mobiles : ceci contribue donc à accroître la mobilité générale.
- Enfin, on constate que le fonctionnement du marché des logements de deuxième main tend à se spécialiser dans la location (plus de 70 % en 1973) alors que les logements neufs sont de plus en plus dévolus à l'accession (45 % en 1963, 52 % en 1973).

2) Au cours de cette étude, on a esquissé quelques remarques portant sur la relation entre la mobilité et les caractéristiques de l'offre et plus précisément celles de la construction neuve : est-ce que la croissance du volume de la construction conduit à une plus grande mobilité ? Est-ce que le développement de l'accession par une certaine politique de crédit à la construction freine ou, au contraire, favorise la mobilité ? Pourquoi le parc ancien a-t-il de moins en moins de rôle à jouer (relativement) dans les changements de logement ? Ces questions sont importantes mais complexes et il n'est pas évident que les multiples variables utilisées dans l'enquête soient les plus pertinentes. On se contentera, ici, d'indiquer quelques relations pour favoriser la réflexion.

Pour cela, on construira un modèle avec de nombreuses simplifications ; par exemple on suppose qu'il n'y a pas de désaffectation dans le parc ancien. De plus, on ne prend en compte que les taux d'emménagement et non les taux de mobilité.

soit  $M_t$  = Nombre d'emménagés récents non agricoles par an

$M_o$  = Nombre de logement du parc

$M_o^a$  = Nombre de logement du parc ancien

$C$  = Le volume de la construction en une année

le taux d'emménagement  $t$  est égal à  $\frac{M_t}{M_o}$

on peut écrire :

$$M_o = M_o^a + C = M_o^a (1 + \rho) \quad \rho \text{ étant le taux de croissance du parc}$$

$$M_t = C + s M_t \quad s \text{ étant la part du parc ancien dans la mobilité}$$

on pose :

$$M_t = P + L = p M_t + l M_t$$

$p$  part des propriétaires<sup>1</sup> parmi les emménagés récents  
 $l$  part des locataires<sup>2</sup> parmi les emménagés récents  
 $p + l = 1$

---

<sup>1</sup> Les propriétaires comprennent ici les propriétaires plus les accédants.

<sup>2</sup> Les locataires comprennent ici les locataires plus les logés gratuitement.

$$P = (\alpha' + \beta') P$$

$\alpha' P$  sont les propriétaires emménagés récents dans l'ancien

$\beta' P$  sont les propriétaires emménagés récents dans le neuf

$$\alpha' + \beta' = 1$$

$$L = (\alpha'' + \beta'') L$$

$\alpha'' L$  sont les locataires emménagés récents dans l'ancien

$\beta'' L$  sont les locataires emménagés récents dans le neuf

$$\alpha'' + \beta'' = 1$$

sachant que :

$$\beta' P + \beta'' L = C, \text{ on en déduit que}$$

$$\boxed{1 - s = \beta' p + \beta'' (1 - p)} \quad (1)$$

de plus, comme  $C = \rho M_0^a = (\beta' p + \beta'' 1) M_t$

et que  $M_t = t M_0$ , que  $M_0^a = \frac{M_0}{1+\rho}$

on obtient la relation entre  $t$ ,  $\rho$  et  $s$

$$\boxed{t = \frac{\rho}{1+\rho} \frac{1}{1-s}} \quad (2)$$

Cette dernière relation montre que le taux d'emménagement est une fonction croissante du taux de croissance du parc ainsi que de la part du parc ancien dans la mobilité. Or la relation (1) permet d'explicitier quels sont les facteurs qui jouent sur  $s$  : en particulier  $s$  est une fonction décroissante de  $p$  qui est la part des propriétaires parmi les emménagés récents (en effet  $\beta'$  est supérieur à  $\beta''$  comme le montre le tableau ci-après). Ainsi l'augmentation de l'accession aurait tendance à freiner la mobilité.

(1) Les propriétaires comprennent ici les propriétaires plus les accédants.

(2) Les locataires comprennent ici les locataires plus les logés gratuitement.

PART DU PARC ANCIEN DANS LA MOBILITE

	$\beta'$	$\beta''$	p	s
1963	0,36	0,14	0,25	0,80
1967	0,52	0,17	0,25	0,74
1973	0,54	0,20	0,27	0,71

On pourra comparer le s de ce tableau calculé avec les chiffres donnés par l'enquête (page 72). Ceci permet de comprendre un peu mieux comment la mobilité peut croître avec une diminution relative de la part prise par le stock de logements existants dans cette mobilité. Mais on peut imaginer qu'une importante politique de valorisation du parc ancien puisse accroître d'une manière significative la part des propriétaires emménagés récents dans l'ancien ( $\alpha'$ ) de telle sorte que  $\beta'$  décroisse jusqu'à ce que s devienne une fonction croissante de p, part des propriétaires parmi les emménagés récents. Dans ce cas, on pourra dire que l'augmentation de l'accession tendrait à favoriser la mobilité. Encore faut-il examiner les divers effets en chaîne et se demander dans quelle mesure le volume de la construction neuve n'est pas lié structurellement à l'accession à la propriété.

Aller plus avant demanderait une nouvelle étude. On ne peut que retenir combien la mobilité résidentielle est un phénomène complexe et évolutif.

- 3) La mobilité telle que cette étude l'appréhende est un ensemble de phénomènes lus à travers une grille de lecture déterminée par la méthode d'enquête, le codage, les variables utilisées ... Quand on étudie l'évolution de cette mobilité pendant dix années, on ne perçoit que les changements que cet instrument d'analyse peut déceler si bien que la part prise par les mutations de l'organisation de l'espace (croissance urbaine, formes d'urbanisation, rénovations des centres, développement des banlieues ...) n'entrent guère comme variables explicatives. Il y a là tout un champ de facteurs qui sont susceptibles de façonner la mobilité. L'introduction de tels éléments permettrait de mieux voir en quoi la nature de la mobilité change.

LISTE DES TABLEAUX

---

LISTE DES TABLEAUX

PREMIERE PARTIE

	<u>Pages</u>
1. Répartition suivant l'âge du chef de ménage (France entière)	5
2. Revenu moyen selon la catégorie de commune et le type de logement antérieur (en milliers de francs/an)	7
3. Revenu par unité de consommation selon la catégorie de commune et le type de logement antérieur (en milliers de francs/an)	8
4. Nombre de personnes moyen selon la catégorie de commune et le type de logement antérieur	9
5. Répartition du type de ménage selon le type de logement antérieur	10
6. Répartition suivant la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage	11
7. Répartition des emménagés récents selon le type de logement de départ (au 1/1/1970) par catégorie de commune	16
8. Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement	17
9. Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement et l'âge du chef de ménage	19
10. Répartition des ménages selon le secteur de logement	20
11. Pourcentage de locataires en H.L.M. et de logements achevés après 1948 à loyer libre parmi les emménagés récents	21
12. Répartition des ménages selon le confort du logement	22
13. Répartition des ménages suivant l'indice de peuplement	23
13 bis. Nombre de pièces moyen	24
14. Taux d'effort moyen des emménagés récents déjà logés au 1/1/1970 (accédants ou locataires) selon le type de commune	25
15. Taux d'effort net moyen selon le secteur du logement	26
16. Distribution des logements de départ et d'arrivée des emménagés récents ex-logés suivant leur confort	27

	<u>Pages</u>
17. Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le confort de leur logement d'arrivée en fonction du confort de leur logement de départ	27
18. Répartition des migrants et non migrants ex-logés suivant leurs conditions de logement d'arrivée en fonction de leurs conditions de départ	28
19. Coefficients d'amélioration (absolue et relative) du confort du logement suivant l'âge du chef de ménage	29
20. Coefficients d'amélioration du confort du logement suivant la catégorie socio-professionnelle	30
21. Coefficients d'amélioration du confort du logement suivant le revenu annuel par unité de consommation	31
22. Coefficients d'amélioration du confort du logement des migrants et non migrants suivant la catégorie de commune d'arrivée	32
23. Pourcentages de ménages ex-logés habitant un mauvais logement au départ suivant la catégorie de commune	32
24. Distribution des logements de départ et d'arrivée des emménagés récents ex-logés suivant leur degré de peuplement	33
25. Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le degré de peuplement du logement d'arrivée en fonction du degré de peuplement du logement de départ	33
26. Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le degré de peuplement de leur logement d'arrivée en fonction du degré de peuplement de leur logement de départ	35
27. Coefficients d'amélioration du peuplement suivant l'âge du chef de ménage	36
28. Coefficients d'amélioration du peuplement suivant la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage	36
29. Coefficients d'amélioration du peuplement suivant le revenu par unité de consommation	37
30. Pourcentage de ménages ex-logés en situation de surpeuplement au départ suivant le revenu par unité de consommation	38
31. Coefficients d'amélioration du peuplement des migrants et des non migrants suivant la catégorie de commune à l'arrivée	38

Pages

32. Pourcentage des ménages ex-logés (migrants et non migrants) en situation de surpeuplement au départ, suivant la catégorie de commune à l'arrivée	39
33. Distribution des logements de départ et d'arrivée des emménagés récents ex-logés suivant leur statut d'occupation de logement	40
34. Répartition des emménagés récents ex-logés suivant le statut d'occupation du logement d'arrivée en fonction du statut d'occupation du logement de départ	41
35. Coefficient d'accession à la propriété selon l'âge du chef de ménage	42
36. Coefficient d'accession à la propriété selon la catégorie socio-professionnelle	43
37. Coefficient d'accession à la propriété suivant le revenu par unité de consommation	44
38. Coefficient d'accession à la propriété des migrants et non migrants suivant la catégorie de commune d'arrivée	44
38 bis. Catégorie de commune au départ des emménagés récents migrants selon la catégorie de commune d'arrivée	45
39. Proportion de ménages souhaitant déménager par catégorie de commune selon l'âge du chef de ménage et le statut d'occupation regroupé en 1970 et 1973	47
40. Répartition des ménages souhaitant ou non déménager par catégorie de commune selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage	48
41. Répartition des emménagés récents dont le chef habitait au 1/1/1970 un logement dont il était l'occupant en titre, par catégorie de commune selon la catégorie socio-professionnelle du chef de ménage	48
42. Candidature en 1970 et 1973, mobilité (taux en %)	50
43. Taux de mobilité selon le degré de peuplement du logement de départ (normes du Ministère de l'Équipement et du Logement), taux de candidature selon le degré de peuplement selon la catégorie socio-professionnelle (normes I.N.S.E.E.)	51
44. Souhait de devenir propriétaire et réalisation	52
45. Souhait d'occuper une maison individuelle et réalisation	54
46. Ménages non agricoles. Comparaison des caractéristiques des candidats et des non candidats pour les vieux emménagés et les emménagés récents (France entière)	55

DEUXIEME PARTIE

1. Répartition des emménagés récents ex-logés et de l'ensemble des ménages non agricoles selon la catégorie socio-professionnelle	61
2. Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant la catégorie socio-professionnelle par type de logement (de première main ou d'occasion)	63
3. Répartition de l'ensemble des ménages, des emménagés récents, des emménagés récents ex-logés selon l'âge du chef de ménage	64
4. Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant l'âge du chef de ménage par type de logement (de première main ou d'occasion)	65
5. Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le statut matrimonial en 1963, 1967 et 1973	66
6. Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant le statut matrimonial par type de logement (de première main et d'occasion)	67
7. Répartition des emménagés récents, ex-logés, et non emménagés récents suivant l'ancienneté du mariage en 1963, 1967 et 1973	68
8. Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 suivant l'ancienneté du mariage par type de logement (de première main et d'occasion)	69
9. Répartition des emménagés récents, ex-logés, et non emménagés récents suivant le nombre de personnes par ménage en 1963, 1967 et 1973	70
10. Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 par type de logement (de première main et d'occasion) suivant le nombre de personnes par ménage	71
11. Répartition des emménagés récents entre logements neufs et anciens	72
12. Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le statut d'occupation du logement en 1963, 1967 et 1973	73
13. Répartition des emménagés récents en 1963, 1967 et 1973 par type de logement (de première main et d'occasion) suivant le statut d'occupation	74
14. Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le nombre de pièces en 1963, 1967 et 1973	75

	<u>Pages</u>
15. Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant le confort du logement en 1963, 1967 et 1973	76
16. Répartition des emménagés récents, ex-logés et non emménagés récents suivant la catégorie de commune en 1963, 1967 et 1973	77
17. Répartition des emménagés récents suivant la catégorie de commune en 1963, 1967 et 1973 par type de logement (de première main et d'occasion)	78
18. Test de sensibilité	81
19. Taux annuel d'emménagement pour 1963, 1967 et 1973	82
20. Taux de mobilité annuel	82
21. Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés par catégorie socio-professionnelle en 1963, 1967 et 1973	85
22. Evaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés par catégorie socio-professionnelle et répartitions observée et calculée	86
23. Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés par âge	87
24. Evaluation du nombre annuel d'emménagés récents ex-logés par tranche d'âge et répartitions observée et calculée	88
25. Taux de mobilité des emménagés récents ex-logés suivant la catégorie de commune d'arrivée, en 1963, 1967 et 1973	89
26. Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés en 1963, 1967 et 1973 suivant le statut d'occupation du logement d'arrivée	90
27. Taux de mobilité annuel des emménagés récents ex-logés suivant le nombre de pièces du logement d'arrivée en 1963, 1967 et 1973	90
28. Taux d'emménagement annuel par catégorie socio-professionnelle (population non agricole)	92
29. Taux d'emménagement annuel par tranche d'âge (population non agricole)	93
30. Taux d'emménagement dans le parc ancien	94

---

SOMMAIRE

---

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<u>INTRODUCTION</u> .....	1
<u>PREMIERE PARTIE : LA MOBILITE EN 1973</u> .....	3
<b>I - LES MENAGES EMMENAGES RECENTS</b> .....	5
1. Age du chef de ménage .....	5
2. Revenu du chef de ménage .....	6
3. Revenu par unité de consommation .....	8
4. Nombre de personnes .....	9
5. Type de ménage .....	10
6. Catégorie socio-professionnelle .....	12
7. Conclusion .....	14
<b>II - LES CONDITIONS DE LOGEMENT DES MENAGES EMMENAGES RECENTS</b> ...	15
1. La catégorie de commune .....	15
2. Le statut d'occupation .....	15
3. Secteur de logement .....	21
4. Confort du logement .....	22
5. Degré de peuplement - Taille du logement .....	23
6. Charge financière .....	25
<b>III - LES EFFETS DE LA MOBILITE DES MENAGES NON AGRICOLES</b> .....	27
1. L'évolution du confort lors d'un déménagement .....	27
2. L'évolution du confort lors d'un déménagement suivant les caractéristiques des ménages ex-logés .....	28
3. L'évolution du degré de peuplement lors d'un déménagement .....	33
4. L'évolution du peuplement lors d'un déménagement suivant les caractéristiques socio-économiques des ménages ex-logés .....	34
5. Le changement du statut d'occupation du logement lors d'un déménagement .....	40
6. Le changement du statut d'occupation du logement suivant les caractéristiques socio-économiques .....	42
7. Les changements de catégorie de commune lors d'un déménagement .....	45

	<u>Pages</u>
IV - MOBILITE ET SOUHAIT DE CHANGER DE LOGEMENT .....	46
1. Candidature et mobilité .....	46
a) Les ménages candidats .....	46
b) Comparaison des taux de candidature et de mobilité ...	49
c) Compléments concernant le logement d'arrivée .....	52
2. L'instabilité des emménagés récents .....	53
<u>DEUXIEME PARTIE : EVOLUTION DE LA MOBILITE PENDANT LA DECENNIE 1963-1973</u>	57
I - EVOLUTION DES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION DES EMMENAGES RECENTS NON AGRICOLES .....	59
1. Origine du ménage .....	59
2. La catégorie socio-professionnelle .....	60
3. L'âge du chef de ménage .....	62
4. Statut matrimonial .....	66
5. L'ancienneté du mariage .....	67
6. Nombre de personnes .....	69
II - EVOLUTION DES RESULTATS DE LA MOBILITE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT .....	72
1. L'ancienneté du logement .....	72
2. Le statut d'occupation du logement .....	73
3. Le nombre de pièces .....	74
4. Le confort des logements .....	75
5. Localisation .....	77
III - EVOLUTION DES TAUX DE MOBILITE .....	79
1. Taux de mobilité .....	82
a) Taux de mobilité annuel par catégorie socio-profession- nelle .....	83
b) Taux de mobilité annuel par âge .....	87
c) Taux de mobilité par catégorie de commune d'arrivée	89
d) Taux de mobilité selon le statut d'occupation d'arrivée	90
e) Taux de mobilité annuel selon le nombre de pièces du logement d'arrivée .....	90

	<u>Pages</u>
2. Taux d'emménagement annuel .....	91
a) Taux d'emménagement annuel par catégorie socio-professionnelle .....	91
b) Taux d'emménagement annuel par tranche d'âge .....	93
3. Taux d'emménagement dans le parc ancien .....	93
 IV - CONCLUSION .....	 95
 <u>LISTE DES TABLEAUX</u> .....	 99
 <u>SOMMAIRE</u> .....	 105

---

