



HAL
open science

L'habitat influe-t-il sur la mobilité? : La mesure de la mobilité résidentielle en France

Jean-Pierre Lévy

► **To cite this version:**

Jean-Pierre Lévy. L'habitat influe-t-il sur la mobilité? : La mesure de la mobilité résidentielle en France. Les Annales de la Recherche Urbaine, 1993, pp.59 - 60. hal-01495152

HAL Id: hal-01495152

<https://enpc.hal.science/hal-01495152v1>

Submitted on 24 Mar 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

L'habitat influe-t-il sur la mobilité ? : La mesure de la mobilité résidentielle en France

Jean-Pierre Lévy

Citer ce document / Cite this document :

Lévy Jean-Pierre. L'habitat influe-t-il sur la mobilité ? : La mesure de la mobilité résidentielle en France. In: Les Annales de la recherche urbaine, N°59-60, 1993. Mobilités. pp. 33-44;

http://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1993_num_59_1_1725

Document généré le 03/10/2016

Résumé

La quantification de la mobilité résidentielle apporte des valeurs de référence pour la connaissance du marché immobilier, notamment lorsqu'on croise les données éparses de flux avec celles du type d'habitat et des caractéristiques socio-démographiques des migrants. Dans un mouvement général d'accession à la propriété, dont l'intensité varie avec la conjoncture, les groupes sociaux se distinguent dans leur parcours en fonction de leur habitat d'origine.

Zusammenfassung

Jean-Pierre Lévy, Beeinflusst der Wohnraum die Mobilität ?

Die Quantifizierung der Wohnmobilität macht die Eckdaten des Immobilienmarktes kennlich, vor allem dann, wenn man die lückenhaften Erhebungen über Migrationen mit solchen kreuzt, die über den Wohnraumtypus und die soziodemographischen Merkmale der Migranten Auskunft geben. Bei einer - wenn auch konjunkturabhängigen - generellen Tendenz zu Wohnraumerwerb machen die sozialen Gruppen in Funktion ihres ursprünglichen Wohnsitzes unterschiedliche Entwicklungen durch.

Resumen

Jean-Pierre Lévy, Influye el hábitat en la movilidad ?

La cuantificación de la movilidad residencial aporta valores de referencia para el conocimiento del mercado inmobiliario, en particular cuando se interrelacionan los datos dispersos de flujos con los del tipo de vivienda y las características sociodemográficas de los migrantes. En un movimiento general hacia la tenencia de la vivienda en propiedad, cuya intensidad varía con la coyuntura, el recorrido de los grupos sociales se diferencia según su hábitat de origen.

Abstract

Jean-Pierre Lévy, Do housing conditions have an effect on mobility ?

Quantifying residential mobility has provided references for understanding the real estate market, particularly by comparing the scarce data on movement to data concerning types of housing conditions and the socio-demographic characteristics of «migrants». Within the general tendency towards acquiring property, which can vary depending on the prevailing economic climate, social groups' trajectories differ according to their original housing conditions.

L'HABITAT INFLUE-T-IL SUR LA MOBILITÉ ?

LA MESURE DE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE EN FRANCE

Jean-Pierre Lévy

Dans le champ de la mobilité résidentielle les valeurs de référence sont données par les études quantitatives. Evaluer le nombre de ménages mobiles, c'est quantifier l'offre et les besoins en logement, comptabiliser les «manques» mais aussi les équilibres, ne serait-ce que parce qu'en déménageant les individus ou les familles libèrent des logements qui représentent une offre supplémentaire sur le marché immobilier. Quantifier l'évolution de ces mécanismes dans le temps devrait fournir des informations sur l'adaptation de l'offre de logement aux mobilités des ménages, sur les fractions de marché tendues et sur les causes de cette tension¹.

La mesure de la mobilité aide à repérer la somme des diversités qui composent un processus général. Il peut être par exemple utile de comparer la mobilité résidentielle de différents groupes sociaux : ceux-ci bougent-ils tous aux mêmes rythmes et de la même façon; les écarts sont-ils mesurables ? L'enjeu est de quantifier les composantes structurelles de la mobilité, de construire des valeurs moyennes mais aussi de mesurer des valeurs spécifiques afin de comprendre comment chaque élément participe au processus général. On pourra alors savoir s'il faut parler de la mobilité ou des mobilités résidentielles.

Un autre intérêt des valeurs de référence - entendues ici comme valeurs nationales fournies par des recherches quantitatives - tient au développement actuel de recherches sur le milieu local. Quantifier les structures de la mobilité c'est ouvrir la voie à un ensemble de travaux sur les effets de contexte. Si la valeur de référence (la mesure de la mobilité à l'échelle nationale en telle année par exemple) apparaît comme étant la moyenne de comportements extrêmement divers, il peut sembler judicieux de s'interroger sur les modulations locales de la mobilité : les individus ou les familles ont-ils partout le même comportement résidentiel, ou bien distingue-t-on des contextes dans lesquels les mobilités sont réalisées ? Si ces questions peuvent trouver une réponse dans la confrontation des études locales (Lévy J.-P., 1992b), il est évident que la mesure de la modulation, par référence à des valeurs moyennes, doit permettre d'améliorer la connaissance des variables agissant sur les mobilités résidentielles à l'échelle locale et, par conséquent, de mieux connaître le processus dans son ensemble.

Comment mesure-t-on la mobilité résidentielle ?

Pour l'essentiel ces mesures sont fournies par les grands instituts nationaux, tels l'Institut National d'Etudes Démographiques (INED) et l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Elles sont bien sûr très dépendantes de l'organisation des sources statistiques françaises, on ne peut cependant échapper à une réflexion sur la constitution des indicateurs utilisés.

Les Recensements Généraux de la Population

Les enquêtes utilisées pour mesurer la mobilité résidentielle peuvent varier. L'INED, à travers notamment les travaux de Daniel Courgeau et Denise Pumain², utilise essentiellement le Recensement Général de la Population, lui-même réalisé par l'INSEE. L'utilisation de cette source n'est pas neutre car, si elle permet de déterminer le nombre de ménages ayant changé au moins une fois de logement à l'intérieur de la commune ou entre les communes (donc les régions et les départements) entre deux recensements, elle n'offre pas la possibilité de distinguer le type de logement antérieurement occupé, ni la nature de la mobilité : en particulier on ne sait pas s'il s'agit d'une mobilité d'un «décohabitant» nouvellement inséré dans le marché du logement, ou d'un ménage déjà constitué qui a quitté son ancien logement.

L'habitat n'intervient pas dans l'interprétation de la mobilité résidentielle. Ce qui est mesuré ce sont les changements de commune, de département ou de région. L'objectif est d'étudier *la migration en tant que change-*

1. L'extraction des fichiers des enquêtes logements utilisés pour réaliser cette recherche a été effectuée par Irène Fournier (CNRS/LASMAS). Cette recherche s'inscrit dans une collaboration entre le LERSCO (CNRS, URA 889) et le C.R.H. (CNRS, URA 1248) ; le traitement informatique des enquêtes logements a été effectué par Véréne Chevalier du C.R.H..

2. Courgeau D. et Pumain D., 1984, «Baisse de la mobilité résidentielle», *Population et Sociétés*, n° 179, avril.

Courgeau D et Pumain D., 1993, «Mobilité par temps de crise», *Population et Sociétés*, n° 279, mai.

Les Annales de la Recherche Urbaine n°59-60, 0180-930-IX-93:59-60:33:11 © METT

ment de domicile entre deux dates³, c'est-à-dire le déplacement résidentiel (...) dans l'espace géographique concret⁴. L'INED différencie ainsi «une mobilité locale» (un changement de logement dans une même région), d'une «mobilité lointaine» (un changement de logement et de région)⁵ : il s'agit donc d'une mobilité géographique. Dans cette approche l'habitat est négligé, à tel point que les auteurs parlent de migrations entre catégories d'habitat et non plus de mobilité, et qu'ils entendent par catégories d'habitat les communes classées selon leur nombre d'habitants⁶. Il en va de même pour la mobilité intra-communale qui n'apparaît pas. Ces mesures concernent donc le changement du lieu de résidence et non pas le type d'habitat.

Il existe cependant des tentatives pour introduire l'habitat au sein de mesures réalisées à partir du Recensement Général de la Population (Rhein C., 1990 a et 1990 b, Berger M. et Rhein C., 1988). Mais l'habitat ne peut être identifié ici qu'à l'entrée dans le nouveau logement, puisque ne nous ne connaissons pas la résidence quittée par le ménage. De ce fait on cumule dans une même mesure des mobilités de nature et de sens différents. La décohabitation en particulier n'est pas distinguée, alors qu'il ne s'agit pas tant d'un changement de logement que d'une première entrée dans un logement indépendant. La remarque n'est pas anodine, car ce sont les effets mêmes de la mobilité qui sont concernés : la décohabitation correspond à une demande supplémentaire dans un stock de logements disponibles, au même titre d'ailleurs que la demande introduite par les ménages en provenance de l'extérieur de l'espace étudié. En déménageant, les autres ménages mobiles libèrent au contraire des logements et agissent ainsi différemment sur l'offre.

Les enquêtes logements de l'INSEE

Les mesures de la mobilité résidentielle réalisées par la division logement de l'INSEE reposent sur une autre source : les enquêtes logements. Ces enquêtes sont réalisées à période plus ou moins régulière sur un échantillon représentatif de logements français (35 600 en 1988), tiré dans l'échantillon maître issu du Recensement Général de la Population. Elles fournissent une information très conséquente sur les conditions d'habitation de la population française, information qui va bien au-delà de la seule mobilité résidentielle. Dans ce cadre cependant, ces enquêtes nous renseignent sur la localisation et le statut d'occupation du ménage à la précédente enquête logement. L'habitat peut donc être intégré à l'étude de la mobilité résidentielle sur le territoire national. De plus, avec cette source, il est possible de distinguer les décohabitants des autres ménages mobiles, et même d'isoler les ménages permanents mobiles, c'est-à-dire ceux qui étaient déjà présents dans un logement indépendant à la date de la précédente enquête.

Dans ses tableaux, l'INSEE ne distingue pas à proprement parler les types d'habitat mais les statuts d'occupa-

tion qui sont une variable liée aux ménages. Ces statuts sont néanmoins décomposés en plusieurs postes qui permettent de se faire une idée sur les caractéristiques de l'habitat occupé. Nous savons ainsi, outre le fait que l'occupant est propriétaire, accédant, locataire ou logé gratuitement, si le logement est dans un immeuble ancien, récent ou neuf, si l'habitat a été construit avec des aides de l'Etat, s'il appartient au secteur public ou privé, si le loyer est régi par la loi de 1948, etc.

Plusieurs indicateurs nous sont proposés : la mobilité des ménages permanents, la mobilité des emménagés récents et ceux-ci dans le parc total ou dans le parc qui n'a pas été construit entre les deux enquêtes (appelé couramment «le parc existant»), dans le parc en accession à la propriété ou dans le parc en location⁷. De plus, la connaissance du statut d'occupation antérieur permet de dresser de très intéressantes matrices de mobilité. Ces matrices présentent les modifications du statut d'occupation des ménages permanents qui ont réalisé au moins un changement de résidence entre deux enquêtes logements⁸.

Cependant, les mesures réalisées par l'INSEE ne permettent pas à ce jour d'intégrer avec finesse les types d'habitat dans l'étude des mouvements résidentiels des ménages en France. En premier lieu, et en dehors des matrices de mobilité qui présentent les entrées et les sorties des ménages selon leur statut d'occupation, les taux de mobilité qui sont proposés mesurent les mobilités des ménages à leur entrée dans le nouveau logement⁹. Nous n'avons donc pas d'information sur les mobilités des ménages entre les différents types d'habitat.

Par ailleurs, s'il existe des travaux qui mesurent les mobilités des ménages en tenant compte de leurs caractéristiques socio-démographiques¹⁰, si d'autres textes présentent les mouvements à partir des types d'habitat (Curci G., 1991 ; Eenschooten *et al.*, 1988 et 1992), à notre connaissance aucune mesure n'a été effectuée en tenant compte à la fois des mobilités des ménages, des types d'habitat impliqués dans ces mobilités et des caractéristiques socio-démographiques des ménages qui les réalisent. De sorte que, si l'on sait que les mobilités rési-

3. INED, 1989, «Dix-huitième Rapport sur la situation démographique de la France», *Population*, n° 4/5, juillet-octobre, p. 748.

4. Brun J., 1992, «Le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques», *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 18, juillet, p. 16 (article repris et augmenté dans la présente édition, NDLR).

5. Courgeau D. et Pumain D., 1984 et 1993, *op.cit.*

6. INED, 1989, *op.cit.* pages 769-776.

7. Taffin C., 1989, «La mesure de la mobilité résidentielle», *Le logement aujourd'hui et demain : recueil d'articles, INSEE Résultats, Col Consommation et modes de vie* n° 7 et 8, décembre.

8. Curci G., 1991, «Portrait du locataire», *Economie et Statistique : le logement*, n° 240, février, p. 26.

9. Taffin C., 1989, *op.cit.*

10. Taffin C., 1987, «La mobilité résidentielle entre 1979 et 1984», *Données Sociales 1987*, INSEE, Paris, pp. 269-275

dentielles sont variables selon les types d'habitat et les caractéristiques des ménages, on ne sait pas quels sont les types d'habitat utilisés par les ménages pour réaliser leur cursus résidentiel.

Quelques résultats

Qu'ils émanent de l'INSEE ou de l'INED, ces travaux présentent plusieurs résultats convergents. A leur lecture, il apparaît que la mobilité résidentielle a augmenté de façon continue en France des années 60 jusqu'à la fin des années 70. Elle régresse ensuite durant la première moitié des années 80 et se stabilise en baisse à la fin des années 80.

Ces évolutions sont cependant différenciées : à la fin des années 80, la mobilité diminue pour les accédants et augmente pour les locataires. Si l'on exclut les logements neufs et les décohabitations, elle augmente entre 1984 et 1988¹¹.

Du côté des groupes socio-démographiques, la mobilité résidentielle décroît très rapidement avec l'âge et augmente avec le niveau de qualification : les cadres supérieurs ont le plus fort taux de mobilité, les couples d'inactifs sont les moins mobiles, mais les chômeurs sont plus mobiles que l'ensemble de la population active. La baisse de la mobilité résidentielle des années 80 a affecté toutes les tranches d'âge, mais moins les jeunes que les 30-39 ans¹². Selon les critères de l'INED, la baisse de la mobilité locale a surtout touché les groupes d'âge élevé, à l'inverse la baisse de l'attraction lointaine a surtout affecté les jeunes et les classes d'âge d'actifs¹³.

Dans l'ensemble ces travaux ne cherchent pas à articuler la question de l'offre d'habitat et celle du choix résidentiel du ménage. Peut-on lier dans une même approche mobilités des groupes sociaux et types d'habitat impliqués dans ces mobilités?

Les cursus résidentiels en France

Nous définissons la mobilité résidentielle comme l'action qui aboutit à changer durablement de domicile principal occupé à titre indépendant, et ceci, quelle que soit la distance parcourue pour réaliser ce changement. Cette définition renvoie aux logiques sociales qui participent aux déménagements, c'est-à-dire aux cursus résidentiels des ménages. Elle renvoie également au marché du logement, c'est-à-dire à la disponibilité de l'offre et aux capacités de réponse des ménages. Il s'agit donc d'étudier les articulations entre la mobilité du ménage et la structure de l'offre, ce qui nécessite de connaître les caractéristiques des ménages mobiles, le logement qu'ils ont quitté et le logement qu'ils occupent.

Seule source permettant de connaître les statuts d'occupation affinés des ménages à deux périodes distinctes, les enquêtes logements réalisées en 1984 et 1988 seront largement utilisées. A partir de cette source, il aurait été possible d'être plus précis sur le type d'habitat occupé

(individuel ou collectif, nombre de pièces, date de construction...). Nous nous contenterons cependant d'une typologie plus «grossière» au vu des croisements qu'il aurait été possible de réaliser, et ceci pour au moins deux raisons :

- la première est de rendre notre argumentation la plus «lisible» possible afin d'attirer l'attention sur la construction des mesures ;
- la seconde tient au respect des règles statistiques car, si plus de 35 000 ménages ont été enquêtés en 1988, il n'en demeure pas moins que nous travaillons uniquement sur les ménages mobiles entre 1984 et 1988 et, qu'à trop vouloir croiser les caractéristiques des ménages, les caractéristiques des logements actuels et celles des logements antérieurs, il ne reste plus grand monde à observer dans chacun des cas de figure.

Le taux de sortie

Notre définition de la mobilité résidentielle nous amène à distinguer trois types de mobilité.

- Les décohabitations et les arrivées d'origine extérieure à l'espace étudié (ici la France) qui s'interprètent comme



La construction des villes nouvelles.

11. Taffin C., 1989, *op.cit.* Données actualisées par l'enquête logement de 1988 lors du séminaire du Centre de Recherche sur l'Habitat : «La mobilité résidentielle», 7 février 1991.

12. Taffin C., 1987, *op.cit.*

13. Courgeau D. et Pumain D., 1984, *op.cit.*

de nouvelles entrées dans le marché du logement. Ces entrants réduisent l'offre disponible et ne libèrent pas de logements.

– Les mouvements des ménages permanents, c'est-à-dire des ménages occupant déjà un logement indépendant à la date de la précédente enquête. S'il n'y a pas destruction du logement occupé antérieurement, la caractéristique de ces entrants est de libérer des logements tout en limitant le nombre de logements vides présents sur le marché (du fait de l'occupation d'un logement neuf ou libéré par un autre ménage). Dans le rapport global offre/demande, ce type de mouvement n'a pas d'effet quantitatif (une libération = une réoccupation), il peut néanmoins être étudié sous ses aspects qualitatifs.

– Les décès des ménages composés d'une personne et les sorties vers l'extérieur de l'espace étudié. Ce type de mouvement crée une offre supplémentaire sur le marché car il s'agit d'une libération de logement qui ne s'accompagne pas d'une réoccupation.

Avec les enquêtes logement nous pouvons saisir les deux premiers types de mobilité. Bien évidemment cette enquête ne s'intéresse pas aux ménages ayant quitté la France et elle ne fournit donc pas d'information sur le dernier type de mobilité. En toute logique, ces mobilités devraient être déductibles dès lors que l'on confronte deux enquêtes logement¹⁴. Dans la pratique, il n'existe pas une compatibilité totale entre les deux enquêtes et la déduction apparaît parfois peu fiable. Nous nous intéres-

serons donc aux deux premiers types de mobilité et de façon privilégiée à la mobilité des ménages permanents. Comme nous l'avons déjà précisé, la mobilité des ménages permanents concerne à la fois une entrée et une sortie dans un logement différent. A quel moment mesure-t-on le mouvement? Ce problème est délicat car, ce qui est en jeu ce sont les effets de structure, c'est-à-dire l'intensité de la mobilité par rapport au nombre de ménages occupant les types d'habitat de sortie ou d'entrée. Ce n'est pas la même chose d'énoncer par exemple que, parmi les nouveaux accédants, 48 % proviennent du parc privé en location, que de dire que 30% des ménages sortant du parc privé en location deviennent accédants à la propriété. L'écart des pourcentages provient, bien sûr, des variations des populations de référence : ce sont les effets de structure. L'intensité à la sortie peut donc être importante par rapport au nombre de ménages occupant ces types d'habitat, mais négligeable par rapport au nombre de ménages occupant l'habitat d'arrivée, et vice-versa. Compte tenu de ce fait, il nous semble cependant plus rigoureux de mesurer l'intensité à la sortie du logement car, du point de vue qualitatif, c'est cet indicateur qui nous fournit l'information recherchée, à savoir le comportement résidentiel d'un groupe social occupant un type d'habitat déterminé. Cette mesure devra bien entendu tenir également compte de l'habitat de destination et il s'agira d'évaluer l'intensité de la sortie du logement *i* vers le logement *j*.

1. TAUX ANNUEL DE SORTIE DES MÉNAGES PERMANENTS ENTRE 1984 ET 1988 PAR STATUT D'OCCUPATION (EN POURCENTAGE)

Propriétaires et accédants	Locataires du parc social	Locataires du parc ancien	Locataires du parc récent et neuf	Autres locataires	Logés gratuitement	Total
1,92	6,99	11,38	13,89	9,02	6,28	5,45

Source : enquête logement 1988, INSEE

2. LES EFFETS DE L'HABITAT SUR LE TAUX ANNUEL DE SORTIE DE QUELQUES CATÉGORIES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

	Moins de 30 ans	1 pers.	4 pers.	Employés	Etrangers	Total/s.o.
Propriétaires	0,25	0,50	0,29	0,39	0,36	0,35
Loc. du parc social	0,74	0,94	1,60	0,99	0,75	1,28
Loc. du parc ancien	1,42	1,58	2,62	1,60	1,59	2,09
Loc. du parc récent et neuf	1,27	1,77	3,34	1,97	1,52	2,55
Autre	1,27	1,11	1,39	1,13	1,07	1,26

Sources : Enquête logement 1988, INSEE

Lecture du tableau : Les personnes de référence de moins de 30 ans occupant un logement indépendant ont un taux de sortie quatre fois moins élevé (0,25) dans l'habitat en accession à la propriété que leur taux annuel de sortie dans l'ensemble du parc immobilier français.

Les ménages composés de 4 personnes occupant un logement indépendant ont un taux de sortie trois fois plus élevé (3,34) dans l'habitat privé en location récent et neuf que leur taux annuel de sortie dans l'ensemble du parc immobilier français.

Nous pouvons mesurer cette intensité à partir du *taux de sortie* c'est-à-dire le rapport du nombre de ménages sortant du type d'habitat *i* sur la population des ménages occupant ce type d'habitat¹⁵. Ce taux est cependant difficile à utiliser car le nombre d'occupants en début de période d'observation est souvent différent du nombre d'occupants en fin de période. De plus, il ne permet pas de comparer des mobilités issues d'enquêtes différentes qui ne comptabilisent pas les mouvements réalisés pendant des périodes d'une même durée. Nous ne pouvons l'utiliser tel quel pour comparer la mobilité résidentielle effectuée entre 1979 et 1984 et celle réalisée entre 1984 et 1988 : la comparaison n'est pas possible car le nombre de ménages mobiles ou occupant les types d'habitat sont bien sûr très dépendants du nombre d'années observées. Pour éliminer l'effet de la durée il faut utiliser des valeurs moyennes annuelles obtenues en rapportant le nombre de ménages sortants pendant la période étudiée à la population moyenne des ménages durant la même période¹⁶ : on obtient alors le taux annuel de sortie des ménages.

Les groupes sociaux mobiles

Entre 1984 et 1988, le taux annuel de sortie des ménages vers et dans le parc immobilier français a été de 5,45 ménages pour cent ménages occupants. Ce taux est en légère augmentation par rapport à la période 1979-1984 (5,15). Sur 100 ménages occupants, le taux annuel d'entrées de ménages décohabitants sur le marché est 2,11 entre 84 et 88 (2,15 en 79/84), celui des ménages entrants en provenance de l'étranger de 0,21 (0,24 en 79-84).

Le taux annuel de sortie des ménages varie beaucoup d'un type d'habitat à un autre. Nous distinguons dans notre classification les ménages propriétaires ou accédants des ménages locataires ou logés gratuitement. Parmi les ménages locataires nous distinguons également ceux qui occupent le parc social, ceux qui occupent le parc privé construit après 1948 (récent et neuf), ceux qui occupent le parc privé construit avant 1949 (ancien). (tableau 1)

Ces taux ne concernent que les sorties des ménages vers et dans le parc immobilier français, et n'intègrent pas les décohabitations. Les propriétaires et les accédants sont de loin les plus stables, ce qui est un résultat connu et logique. Plus nouveaux sont les taux dans le parc en location, nous constatons que les ménages les plus mobiles sont les locataires du parc privé construit après 1948 : ils bougent deux fois plus que les occupants du parc social. Dans le parc privé ancien, les taux de sorties sont élevés sans être supérieurs au parc privé récent et neuf. Les taux de sorties du secteur «autres locataires» sont dans la moyenne et les ménages logés gratuitement sont parmi les plus stables dans leur logement.

Observons maintenant ces sorties en fonction de la caractéristique socio-démographique de la personne de référence. Quatre variables ont été retenues : la catégorie

socio-professionnelle de la personne de référence, l'âge de la personne de référence, la nationalité de la personne de référence et la taille du ménage. Dans l'ensemble les taux de sortie entre 1984 et 1988 ne sont pas surprenants et confirment des informations déjà connues par ailleurs. Nous observons une mobilité accrue selon les revenus et



le niveau de qualification. Les personnes de références cadres ou professions libérales sont les plus mobiles (8,33), viennent ensuite les employés (7,26) et les professions intermédiaires (7,22). Les ouvriers sont parmi les moins mobiles (6,41) ainsi que les commerçants et les artisans (5,64). La palme de la stabilité revenant aux agriculteurs (1,32).

Observés selon l'âge de la personne de référence, les taux annuels de mobilités entérinent des résultats là aussi connus. Les taux annuels de sorties augmentent jusqu'à 39 ans (9,62) et diminuent ensuite pour atteindre des rythmes faibles après 60 ans (2,65).

Comme les précédents, les taux annuels de sorties des ménages selon leur nationalité confortent ce que nous savions déjà, à savoir que les étrangers sont plus mobiles que les Français (7,49 pour 5,31).

14. Nous connaissons la population des ménages occupant le type d'habitat à la précédente enquête, la population des ménages occupant à la date de la dernière enquête, les entrées totales des ménages entre les deux enquêtes, les sorties des ménages du type d'habitat vers un autre type d'habitat entre les deux enquêtes. La variation de la population des ménages occupant le type d'habitat étant égale aux entrées moins les sorties, nous pouvons logiquement déduire les sorties des ménages vers l'extérieur du parc immobilier et les décès, c'est à dire toutes «sorties» du type d'habitat qui ne correspondent pas à une entrée dans un autre type du parc immobilier.

15. $TS(i) = (S_i / P_{ti}) \cdot k$ TS(i) :

taux de sortie des ménages de l'habitat *i*

S_i : sorties des ménages entre deux enquêtes dans l'habitat *i*

P_{ti} : population des ménages occupants l'habitat *i*

k : constante permettant de travailler en pourcentage, en pour mille etc.

16. Courgeau D., 1988, *Méthode de mesure de la mobilité spatiale*, INED, Paris. Voir le Chapitre VII : «Taux, quotients et indices simples de mobilité», et notamment la page 186.

$S = (s / n / 2 (P_o + P_n)) \cdot k$

S : taux annuel de sorties

s : nombre de sorties durant la période *n*

P_o : population en début de période

P_n : population en fin de période

k : constante

Restent les taux annuels de sorties plus surprenants des ménages observés à partir du nombre de personnes. Ici, nous constatons que les ménages de grande taille sont plus mobiles que les ménages de petite taille, les taux annuels de sortie les plus importants étant le fait des ménages composés de 4 personnes (6,88), les moins importants le fait des ménages de 2 personnes (4,46), les ménages composés de 6 personnes et plus étant plus mobiles (5,93) que les isolés (4,58).

Les habitats qui rendent mobiles

Il existe donc de fortes modulations des mobilités selon le groupe socio-démographique auquel appartient le



ménage et le type d'habitat qu'il occupe. On peut en effet émettre l'hypothèse que les ménages très mobiles le seront d'autant plus qu'ils occupent des types d'habitat dont les taux de sortie sont élevés.

Pour vérifier cette hypothèse nous avons créé un indice qui permet de quantifier l'effet de l'habitat sur le taux de sortie annuel des ménages. Il est calculé en rapportant le taux annuel de sortie d'une catégorie socio-démographique donnée dans un type d'habitat donné au taux de sortie annuel global de la catégorie étudiée. Plus l'indice est supérieur à 1, plus l'habitat amplifie la mobilité, plus

il est proche de 0, plus l'habitat module la mobilité de la catégorie. Nous avons extrait dans le tableau 2 les indices les plus intéressants à présenter.

En toute logique, si les effets de l'habitat étaient identiques quelle que soit la catégorie socio-démographique du ménage, les indices devraient être à peu près équivalents dans les différentes lignes du tableau. Or, si globalement les ménages sont plus mobiles lorsqu'ils occupent des types d'habitat particuliers (parc ancien en location et parc récent et neuf en location par exemple), nous constatons également que l'habitat n'intervient pas de façon homogène sur l'ensemble des groupes. Alors que sur l'ensemble des ménages le parc social accentue le rythme annuel de sortie, il a un effet inverse sur les ménages étrangers, jeunes, ceux composés d'une seule personne. Bien plus, les effets d'amplification sont, d'une manière générale, inférieurs pour ces ménages que pour la population dans son ensemble. Ceci tendrait à montrer que, bien que le taux annuel des personnes de référence étrangères et celui des personnes de référence de moins de 30 ans soient parmi les plus élevés, ces ménages sont plus stables que les autres dans leur logement. Autrement dit : le taux élevé de mobilité que nous avons pu constater par ailleurs n'est pas tant dû à leur «instabilité» résidentielle qu'à leur présence privilégiée dans des types d'habitat qui retiennent moins leurs occupants¹⁷.

Ce constat nous semble important pour la mesure de la ségrégation et dans ce qu'il signifie pour l'analyse des effets des mobilités différenciées dans un contexte résidentiel instable. Si ce processus est généralement peu visible du point de vue de l'âge des occupants qui,

17. A titre d'exemple selon l'enquête logement de 1988, seulement 17% des ménages totaux occupent le parc social, mais 33% des personnes de référence étrangère, 29% des personnes de référence de moins de 30 ans et 19% des ménages composés d'une seule personne. On pourrait faire le même constat en observant les locataires du parc privé ancien et, bien sûr, un constat inverse en observant les propriétaires et les accédants à la propriété.

3. INDICES D'ÉCHANGES ENTRE LES TYPES D'HABITAT POUR LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE RÉALISÉE ENTRE 1984 ET 1988

	Propriétaires	Locataires du parc social	Locataires du parc ancien	Locataires du parc récent et neuf	Logés gratuitement	Autres locataires
Propriétaires	1,00					
Loc. du parc social	10,08	1,00				
Loc. du parc ancien	21,05	4,74	1,00			
Loc. du parc récent et neuf	21,86	4,72	1,09	1,00		
Logés gratuitement	26,35	2,80	1,62	1,71	1,00	
Autres locataires	67,05	56,40	9,16	19,64	4,88	1,00

Sources : Enquête logement 1988, INSEE

Lecture : le taux annuel de sortie des ménages entre 1984 et 1988 du parc social vers le parc en accession à la propriété est dix fois supérieur (10,08) au taux annuel de sortie du parc en accession à la propriété vers le parc social.

par définition, est une variable qui change avec le temps, il a par contre des incidences plus concrètes quant à la présence étrangère, notamment dans l'habitat social.

La direction de la mobilité résidentielle

Comment circulent les ménages entre les différents types d'habitat ? Quels sont les liens entre les types d'habitat provoqués par les mobilités des ménages ? Ces questions



sont délicates à traiter car, lorsque nous observons la matrice de mobilité obtenue à partir de l'enquête logement de 1988 nous constatons qu'il existe des échanges entre tous les types d'habitat.

Le problème est ici un peu différent de celui de la migration géographique dans la mesure où nous travaillons sur des mécanismes de libération/réaffectation de logements. Comme une sortie d'un logement correspond à une entrée dans un autre logement, on peut considérer que lorsque les sorties du logement i vers le logement j sont égales aux sorties du logement j vers le logement i les mouvements s'annulent. Lorsque les échanges sont inégaux, cela signifie qu'il y a un solde de ménages positif pour l'un des deux types d'habitat et un solde négatif pour l'autre type. Dans ce dernier cas, il y a donc création de logements disponibles qui, s'ils ne sont pas détruits, pourront être réoccupés par des ménages issus d'un autre type d'habitat selon un mécanisme identique au précédent. Cette logique, dérivée de la méthode des chaînes de vacance (Sharpe C.A., 1978 ; Bourne L.S, 1981) et de travaux que nous avons réalisés à l'échelle locale (Lévy J.-P., 1992 a et b), ouvre des perspectives intéressantes pour calculer la direction de la mobilité résidentielle.

Nous définissons la direction de la mobilité résidentielle comme le sens tracé par l'ensemble des soldes positifs des échanges des ménages entre les types d'habitat d'un patrimoine immobilier donné. Mais, pour calculer cette direction, il nous faut éliminer les effets de structure provoqués par le nombre inégal de ménages qui occupent les différents types d'habitat français. Ceci est possible en utilisant le taux annuel de sortie qui, comme on l'a vu, se rapporte à la population occupant chacun des types d'habitat. Nous considérons donc que tous les types

d'habitat ont une probabilité égale d'attirer les ménages occupant les autres types, quel que soit le nombre de logements qui composent le type d'habitat.

Nous calculons un indice d'échange qui, si on observe les liaisons entre i et j à partir de i , rapporte le taux annuel de sortie de i vers j sur le taux annuel de sortie de j vers i . Nous ne gardons que les indices supérieurs à 1. Ceux-ci nous indiquent non seulement la direction de la mobilité résidentielle, mais ils permettent également de mesurer l'intensité de cette direction. Il n'est cependant pas possible de calculer l'intensité des sorties internes à un même type d'habitat car, dans ce cas précis, les entrées sont égales aux sorties et se rapportent à une même population : l'indice est donc égal à un.

Pour la mobilité résidentielle réalisée par les ménages entre 1984 et 1988 nous obtenons le tableau 3.

La direction de la mobilité apparaît alors clairement. Elle permet de hiérarchiser le parc de logements français en tenant compte de la place du type d'habitat dans la mobilité des ménages.

En haut de la hiérarchie nous trouvons le parc en accession à la propriété : dans le parc social le taux annuel de sortie vers l'habitat en accession à la propriété est 10 fois supérieur au taux annuel de sortie du parc en accession à la propriété vers le parc social, il est 21 fois supérieur dans le parc ancien et 22 fois dans le parc récent et neuf. C'est en tout point l'habitat de fin d'itinéraire résidentiel puisqu'une fois installés les ménages se dirigent peu vers les autres secteurs d'habitat. Nous pouvons toutefois souligner que cette caractéristique « aspirante » agit moins pour les locataires du parc social que pour les locataires du parc privé, quelle que soit la date de



construction de l'immeuble. Il faut également distinguer les indices d'échange des « logés gratuitement » qui marquent à la fois l'effet polarisateur de l'habitat en accession à la propriété et la faiblesse des sorties de l'accession à la propriété vers ces secteurs.

Juste en dessous se situe le parc social dont les échanges sont positifs avec tous les autres types excepté l'habitat en accession à la propriété. Les indices ont cependant des valeurs moins élevées que précédemment ce qui montre des échanges plus équilibrés, excepté peut-être pour les sorties du secteur « autres locataires ».

L'habitat influe-t-il sur la mobilité ?

Vient ensuite le parc privé ancien en location qui a des échanges légèrement positifs avec le parc privé récent et neuf en location, lui-même n'attirant que des ménages issus des secteurs «autres locataires» et «logés gratuitement».

Cette hiérarchie est intéressante en ce qu'elle permet



d'articuler les logiques sociales et les effets de l'offre. Elle montre en particulier que l'offre mobilisable par les ménages se réduit en terme de type d'habitat au fur et à mesure qu'ils avancent dans leur trajectoire résidentielle. Cette hiérarchie permet donc de relativiser les mobilités les unes par rapport aux autres. Par exemple, une sortie du parc privé locatif ancien vers le parc social s'intègre ici dans un échange positif, en sens inverse la mobilité apparaît plus marginale et est en quelque sorte annulée par le sens général des trajectoires. Du point de vue de la gestion du parc, cette hiérarchie met en évidence le fait que l'accroissement du stock de logements en accession à la propriété libère des logements dans tous les autres secteurs du patrimoine immobilier. A l'inverse, l'accroissement du stock de logements privés récent et neuf en location n'agit que sur les secteurs «autres locataires» et «logés gratuitement».

Cette hiérarchie indique-t-elle un mouvement général structurel, c'est-à-dire stable dans le temps, ou subit-elle les effets de la construction ? Nous pouvons répondre en partie à cette question en observant les mêmes indices d'échange sur la période 1979-1984. Les indices sont comparables car ils reposent sur des taux annuels de sorties. (tableau 4)

Comparé au précédent, ce tableau montre non seulement que les échanges sont d'une intensité variable dans le temps, mais qu'en plus la structure hiérarchique des types d'habitat peut être modifiée.

La polarisation de l'accession à la propriété a sensiblement baissé durant la période 84/88, excepté pour les sorties issues du parc privé en location récent et neuf. Les mouvements vers le parc social ont subi un effet inverse au précédent : le parc social a des échanges positifs plus importants entre 1984 et 1988 avec les autres secteurs en location, en revanche la diminution de l'intensité des échanges avec le parc en accession à la propriété marque une plus forte stabilité des ménages occupants. Enfin le

parc privé récent et neuf en location attire davantage de ménages en provenance des secteurs «autres locataires» et «logés gratuitement» entre 1984 et 1988 que durant la période précédente, à cette date ce parc avait également des échanges positifs avec le parc privé ancien en location ce qui n'est plus le cas en 1988.

Du point de vue des évolutions du marché immobilier national, ces résultats doivent être mis en relation avec la crise économique des années 80 qui a désolvabilisé une partie des ménages et la chute de la construction qui a produit une baisse de la proportion de logements locatifs privés dans le parc de logement français¹⁸. Ces évolutions ont augmenté la demande pour le parc social alors que, parallèlement, les occupants y étaient davantage stabilisés et se dirigeaient moins vers le parc en accession à la propriété, et une partie de la demande pour le parc privé neuf en location s'est tournée vers le parc privé ancien. Il en a résulté des tensions accrues sur le parc privé ancien en location et le parc social, et des effets moindres dans les régulations du marché du parc privé neuf en location et du parc en accession à la propriété.

Du point de vue de la mobilité des ménages ces résultats montrent que, si la direction des trajectoires résidentielles des ménages est relativement stable, elle n'est pas pour autant insensible aux effets de conjoncture, notamment au niveau des «zones floues» que sont les liaisons entre le parc ancien en location et le parc récent et neuf en



location. En d'autres termes cela signifie que la mobilisation des types d'habitat dans le cursus résidentiel des ménages et le rythme de réalisation de ces cursus s'adaptent à la conjoncture de l'offre, même si la trajectoire résidentielle reste globalement orientée du parc en location vers le parc en accession à la propriété.

18. En 1984 les ménages locataires du parc privé représentaient 18,7 % des occupants du parc immobilier français, leur proportion était de 17,3 % en 1988. A l'inverse, les ménages locataires du parc social représentaient 14,4 % des occupants en 1984 et 15,2 % en 1988. Cette tendance prolonge l'évolution observée depuis 1978 : une baisse de la part des ménages locataires du parc privé ancien et récent et neuf, et une hausse de la part des ménages locataires du parc social. Comparée à l'évolution 79-84, cette baisse semble toutefois se tasser entre 1984 et 1988, et ceci quel que soit le type de parc.

Groupes sociaux et direction de la mobilité résidentielle

Il ne s'agit pas de présenter ici sur la période 1984/1988 les indices d'échange de l'ensemble de variables socio-démographiques, mais d'en choisir quelques-unes, peut-être plus pertinentes que les autres, afin de mesurer la variation des indices en fonction des groupes sociaux mobiles et des types d'habitat impliqués dans ces mobilités. Nous partirons des mouvements vers le parc en accession à la propriété, pour ensuite remonter la chaîne selon la hiérarchie établie à partir des indices d'échange 84/88. Nous laisserons de côté les mouvements vers les secteurs «autres locataires» et «logés gratuitement». Enfin nous ne présenterons que les indices supérieurs à l



dans le tableau général (tableau 3), non pas que les autres n'aient pas d'intérêt car ils varient aussi, mais notre propos n'est pas tant de présenter ici une étude détaillée que de tracer les grandes lignes de la direction de la mobilité résidentielle.

A partir du parc en accession à la propriété la hiérarchie est respectée, c'est-à-dire que les taux de sortie vers l'accession à la propriété sont supérieurs aux taux annuels de sortie de l'accession à la propriété, mais les intensités sont tout de même variables. Nous pouvons identifier trois groupes :

- celui pour lequel, et malgré quelques variations, les indices d'échanges sont globalement conformes ou supérieurs aux valeurs moyennes, nous y trouvons les personnes de référence ouvrière ou cadre ;
- celui pour lequel, bien que positif, l'indice d'échange avec l'accession à la propriété est faible, ce qui marque un attrait moindre pour ce parc car cela signifie que les échanges sont alors plus équilibrés. Les ménages composés d'une personne et les personnes de référence étrangère appartiennent à ce groupe ;
- celui pour lequel les indices d'échange marquent un attrait pour l'accession à la propriété variable selon les types d'habitat occupé. Il s'agit des ménages de grande taille davantage stabilisés dans le parc social. (tableau 6) Pour les échanges à partir du parc social la hiérarchie est aussi respectée, mais avec des variations sensibles selon les groupes sociaux. On ne retrouve pas une classifica-

tion identique à la précédente. Les cadres et les professions libérales ont un attrait moindre pour le parc social et les échanges avec les autres secteurs en location apparaissent être relativement équilibrés. Les indices des isolés sont proches des valeurs moyennes, ceux des personnes de référence étrangère ou ouvrière et des ménages de grande taille sont largement supérieurs aux valeurs moyennes.

Dans le parc ancien en location la valeur moyenne est proche des indices de chacun des groupes, mais la hiérarchie n'est pas respectée. Les échanges sont positifs pour les personnes de référence ouvrière, les ménages de grande taille et ceux composés d'une personne, en revanche ils sont négatifs pour les personnes de référence cadre ou étrangère.

Ces tableaux mettent donc en évidence la sensible variation des directions de la mobilité résidentielle en fonction du groupe social considéré. Il y a donc une spécificité de la mobilisation des types d'habitat dans la trajectoire résidentielle de chacun des groupes socio-démographiques.

– Les ménages de cadres et de professions libérales débutent leur cursus dans le parc privé ancien en location, ils se dirigent ensuite vers le parc récent et neuf en location, ils échappent relativement au logement social ou ne s'y stabilisent pas et accèdent à la propriété.

– Les ménages ouvriers après avoir loué dans le parc ancien, puis dans le parc social, accèdent à la propriété. Ils ont donc une direction de cursus conforme à la direction moyenne.

– Les ménages de grande taille une fois entrés dans le parc social s'y stabilisent, les isolés se dirigent moins vers le parc social mais lorsqu'ils en sont occupants ils s'y stabilisent également.

– Les étrangers lorsqu'ils débutent leur cursus dans le parc privé récent et neuf en location se dirigent vers le parc privé ancien locatif, puis vers le parc social et accèdent peu à la propriété.

Ces mouvements indiquent des directions générales identifiées à partir d'échanges entre fractions de parc. Les directions varient selon les caractéristiques socio-démographiques des ménages. Le type d'habitat mobilisé pour réaliser chacune des étapes de la trajectoire résidentielle change selon les caractéristiques propres aux ménages, et le cursus résidentiel apparaît être plus ou moins long selon ces caractéristiques.

Une mobilité différenciée

Les mesures qui lient les caractéristiques des ménages mobiles et la structure de l'offre immobilière permettent de renouveler les approches et les perceptions que nous avons de la mobilité résidentielle. L'intensité de la mobilité résidentielle varie selon le groupe social et le type d'habitat occupé. La mobilité résidentielle des différents groupes socio-démographiques est en grande partie déterminée par leur répartition dans le patrimoine

4. INDICES D'ÉCHANGES ENTRE LES TYPES D'HABITAT POUR LA MOBILITÉ RÉSIDEN­TIELLE RÉALISÉE ENTRE 1979 ET 1984

	Propriétaires	Locataires du parc social	Locataires du récent et neuf	Locataires du parc ancien	Logés gratuitement	Autres locataires
Propriétaires	1,00					
Loc. du parc social	15,22	1,00				
Loc. du parc récent et neuf	15,35	1,98	1,00			
Loc. du parc ancien	25,41	3,03	2,03	1,00		
Logés gratuitement	20,33	2,43	1,44	1,26	1,00	
Autres locataires	70,31	21,28	11,03	19,85	5,00	1,00

Sources : Enquête logement 1984, INSEE

Lecture : le taux annuel de sortie des ménages entre 1979 et 1984 du parc social vers le parc en accession à la propriété est quinze fois supérieur (15,22) au taux annuel de sortie du parc en accession à la propriété vers le parc social.

5. INDICE D'ÉCHANGE 1984/1988 AVEC LE PARC EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ POUR QUELQUES CATÉGORIES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

	Ouvriers	Prof. Sup.	Isolés	5 pers. et +	Etrangers	Total
Loc. du parc social	10,18	17,99	1,77	5,34	2,41	10,08
Loc. du parc ancien	24,54	22,05	3,71	17,55	6,53	21,05
Loc. du parc récent et neuf	45,76	10,85	3,67	15,66	8,15	21,86

Sources : Enquête logement 1988, INSEE

Lecture : le taux annuel de sortie des ouvriers entre 1984 et 1988 du parc social vers le parc en accession à la propriété est dix fois supérieur au taux annuel de sortie des ouvriers du parc en accession à la propriété vers le parc social.

6. INDICE D'ÉCHANGE 1984/1988 AVEC LE PARC SOCIAL POUR QUELQUES CATÉGORIES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

	Ouvriers	Prof. Sup.	Isolés	5 pers. et +	Etrangers	Total
Loc. du parc ancien	8,80	1,23	4,62	8,88	7,37	4,74
Loc. du parc récent et neuf	9,40	1,27	4,44	10,73	25,71	4,72

Sources : Enquête logement 1988, INSEE

Lecture : le taux annuel de sortie des ouvriers entre 1984 et 1988 du parc ancien vers le parc social est neuf fois supérieur au taux annuel de sortie des ouvriers du parc social vers le parc ancien.

7. INDICE D'ÉCHANGE 1984/1988 AVEC LE PARC ANCIEN POUR QUELQUES CATÉGORIES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

	Ouvriers	Prof. Sup.	Isolés	5 pers. et +	Etrangers	Total
Loc. du parc récent et neuf	1,14	0,73	1,52	2,00	0,84	1,09

Sources : Enquête logements 1988, INSEE

Lecture : le taux annuel de sortie des ouvriers entre 1984 et 1988 du parc récent et neuf vers le parc ancien est 1,14 fois supérieur au taux annuel de sortie des ouvriers du parc ancien vers le parc récent et neuf.

immobilier. Ainsi, les jeunes ou les étrangers apparaissent être globalement plus mobiles que les Français ou les autres classes d'âge, mais ce constat n'est plus vérifié dès lors que l'on observe leur rythme annuel de sorties dans chacun des types d'habitat. Leur taux de mobilité élevé n'est donc pas dû à une instabilité résidentielle «structurelle», mais plutôt à leur présence privilégiée dans des types d'habitat qui, d'une façon générale, retiennent peu leurs occupants.

– Les types d'habitat impliqués dans les mobilités permettent de déterminer une direction dans la mobilité résidentielle des ménages.

– Même si la trajectoire résidentielle des ménages reste globalement orientée par des étapes qui partent du parc

en location pour se terminer dans le parc en accession à la propriété, la direction de la mobilité résidentielle varie dans le temps.

– Cette variation est provoquée par une double adaptation des logiques résidentielles des ménages à la conjoncture de l'offre : l'une qui concerne les rythmes de réalisation des cursus résidentiels, l'autre qui touche aux types d'habitat mobilisés pour effectuer chacune des étapes du cursus.

– La direction et la longueur du cursus résidentiel changent avec les caractéristiques socio-démographiques des ménages en mobilité. ■

Jean-Pierre Lévy

BIBLIOGRAPHIE

Berger M. et Rhein C., 1988, «Parc de logements, structures des ménages et division sociale de l'espace en région Ile-de-France», *Strates*, n° 3.

Bourne L.S., 1981, *Geography of housing*, Arnold, Londres.

Brun J., 1992, «Le concept de mobilité résidentielle : enjeux théoriques, enjeux idéologiques», *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 18.

Coloos B., 1992, «La mobilité des ménages», *Les Cahiers de l'Habitat*, n° 18, juillet.

Courgeau D. et Pumain D., 1984, «Baisse de la mobilité résidentielle», *Population et Sociétés*, n° 179, avril.

Courgeau D. et Pumain D., 1993, «Mobilité par temps de crise», *Population et Sociétés*, n° 279, mai.

Courgeau D., 1984, «Relations entre cycle de vie et migrations», *Population*, n° 3.

Courgeau D., 1988, *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale*, INED, Paris.

Curci G., 1991, «Portrait du locataire», *Economie et Statistique : le logement*, n° 240, février.

Eenschooten M., Desmond N., Mormiche L., 1992, «Les conditions de logement des ménages en 1988», *INSEE Résultats, col Consommation et modes de vie*, n° 171-172.

Eenschooten M. et Leroy G., 1988, «Les conditions de logement des ménages en 1984», *Les collections de l'INSEE, Série M*, n° 133.

INED, 1989, «Dix-huitième Rapport sur la situation démographique de la France», *Population*, n° 4/5, juillet-octobre.

Lévy J.-P., 1992a, «Les situations locales de l'habitat : une méthode d'analyse», *L'Espace géographique*, n° 1.

Lévy J.-P., 1992b, «La mobilité résidentielle dans le contexte local de l'habitat», *La ville en mouvement : habitat et habitants*, Lelièvre E. et Lévy-Vroelant C. ed., L'Harmattan, Paris.

Louvot C., 1992, «De la location à la propriété : le parc de logement se redistribue», *Economie et Statistique*, n° 251, février.

Rhein C., 1990, «Mobilité résidentielle et dynamique urbaine», *Revue de Géographie de Lyon*, vol 65, n° 3.

Rhein C., 1990, «Mobilité, couches sociales et dynamiques locales du parc de logements», *Revue Belge de géographie*, n° 3.

Sharpe C.A., 1978, «New construction and housing turnover : vacancy chains in Toronto», *The Canadian Geographer*, vol. XXII.

Taffin C., 1989, «La mesure de la mobilité résidentielle», *Le logement aujourd'hui et demain. Recueil d'articles, INSEE Résultats*, col. Consommation et modes de vie, n° 7 et 8, décembre.

Taffin C., 1987, «La mobilité résidentielle entre 1979 et 1984», *Données Sociales 1987*, INSEE, Paris.

Tugault Y., 1973, *La mesure de la mobilité*, Travaux et Documents, Cahier n° 67, INED, PUF, Paris.

Jean-Pierre Lévy, géographe, est chargé de recherches au Centre national de la recherche scientifique, au Laboratoire d'études et de recherches sur la classe ouvrière de l'Université de Nantes. Il a publié dans l'Espace géographique et dans La ville en mouvement ; habitats et habitants, ouvrage collectif publié chez L'Harmattan en 1992.

