

pour comprendre le présent et construire un avenir durable



FRANCE
Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



DGALN

Pôle marchés
locaux de
l'habitat

Décembre 2013

Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat

Fiche méthode : étudier la mobilité résidentielle à l'aide de sources statistiques

Maître d'ouvrage

DGALN

Références affaire / devis

Affaire n°110300051

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	14/08/13	Version soumise à relecture interne
2	20/12/13	Version finale

Affaire suivie par

Olivier DUPRÉ - CETE NP / RDT / DUHF
Tél. : 03 20 49 62 86
Courriel : olivier.dupre@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur et Pilote

Olivier DUPRÉ - CETE NP / RDT / DUHF

Directeur d'études et contributeur

Sylvain GUERRINI - CETE NP / RDT / DUHF

Relecteur

Sylvain GUERRINI - CETE NP / RDT / DUHF

Visas techniques

Le chargé d'affaire Pilote	Le responsable de Groupe
Olivier Dupré 	Sylvain GUERRINI 

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

Titre	Fiche méthode : étudier la mobilité résidentielle à l'aide de sources statistiques
Date du document	Janvier 2013
Diffusion	<input type="checkbox"/> Confidentiel (diffusion réservée au CETE) <input type="checkbox"/> Diffusion restreinte au ministère <input type="checkbox"/> Diffusion libre
Support	<input type="checkbox"/> Papier <input type="checkbox"/> Electronique

Auteurs

Prénom	Olivier
Nom	DUPRÉ
Rôle	Pilote de l'étude
Qualité	Chargé d'études en Aménagement, Habitat, Foncier,

Organisme Auteur

Nom de l'organisme	Centre d'Études Techniques de l'Équipement Nord Picardie
Sigle de l'organisme	CETE Nord Picardie
Nom de la division	Risques et Développement des Territoires (RDT)
Adresse	2 Rue de Bruxelles, 59000 Lille
Numéro de téléphone	03.20.49.60.00
Adresse mail	cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr
Adresse du site web	www.cete-nord-picardie.equipement.gouv.fr

Organisme Commanditaire

Nom de l'organisme	Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Sigle de l'organisme	DGALN
Nom de la division	SAGP/SDP/BE, Bureau des études
Adresse	La Grande Arche, La Défense
Numéro de téléphone	01 40 81 93 58
Adresse mail	muriel.bensaid@developpement-durable.gouv.fr
Adresse du site web	http://www.developpement-durable.gouv.fr/

Informations Contractuelles

Nature du rapport	Fiche méthode
Numéro d'affaire	110300051

Résumé

Ce guide indique décrit comment faire pour étudier la mobilité résidentielle à partir de différentes sources statistiques et à l'échelle des marchés locaux de l'habitat. Il a été réalisé pour le compte de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère de l'Écologie et du Développement Durable et de L'Énergie.

Après un chapitre introductif « Mobilité résidentielle, de quoi parle-t-on ? » où est rapidement présentée la notion de mobilité résidentielle et les conditions d'une approche statistique de celle-ci (définitions connexes, difficultés, limites...), le document se divise en deux parties.

La première porte sur les raisons qui peuvent amener un chargé d'études à se lancer dans une étude de la mobilité résidentielle à l'échelle des marchés locaux. Elle se divise en quatre chapitres correspondant à quatre problématiques principales liées à la mobilité résidentielle :

- Étudier d'un point de vue quantitatif la fluidité d'un parc ou la mobilité d'une population,
- Étudier les effets de la mobilité résidentielle sur le changement socio-économique du peuplement,
- Étudier les itinéraires résidentiels et leurs blocages,
- La mobilité résidentielle géographique : étudier les origines et destinations des ménages migrants.

Dans chaque partie sont précisées les questions à se poser avant d'aborder la problématique, les principales limites, les sources permettant une approche statistique de cette question ainsi que dans certains cas des indicateurs. La description des sources et indicateurs demeure néanmoins succincte et le lecteur est invité à se reporter à la seconde partie pour plus de détails.

La seconde partie présente en détail les différentes sources statistiques permettant l'étude de la mobilité résidentielle :

- le recensement de la population de l'INSEE,
- Filocom,
- le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS)
- Sit@del2,
- Les données du prêt à taux zéro,
- Le numéro unique de demande de logement social.

Pour chaque source, le document commence par une présentation générale, puis décrit les variables présentes dans le ou les fichiers, en insistant sur les variables utiles à l'étude de la mobilité résidentielle. Enfin, dans certains cas, des exemples de traitements et d'indicateurs sont présentés.

Sommaire

Introduction.....	3
Mobilité résidentielle, de quoi parle-t-on ?.....	5
Étudier les ménages ou les individus.....	5
Suivre les logements ou suivre les ménages/individus.....	6
La mobilité résidentielle en relation avec l'environnement.....	7
Distinguer les mobilités selon la distance.....	9
Les limites de la présente fiche méthode.....	11
S'adapter à la situation concrète de l'étude.....	12

1^{ère} PARTIE

Pourquoi étudier la mobilité résidentielle ? Et comment s'y prendre en fonction de la question posée ?

Étudier d'un point de vue quantitatif la fluidité d'un parc et/ou la mobilité d'une population.....	15
Démarche du chargé d'études.....	15
Sources, variables et indicateurs possibles.....	17
Étudier les effets de la mobilité résidentielle sur le changement socio-économique du peuplement.....	21
Démarche du chargé d'études.....	21
Sources, variables et indicateurs.....	23
Étudier les itinéraires résidentiels et leurs blocages.....	25
Démarche du chargé d'études.....	25
Sources, variables et indicateurs.....	27
La mobilité résidentielle géographique : étudier les origines et destinations des ménages migrants.....	29
Démarche du chargé d'études.....	29
Sources, variables et indicateurs.....	31

2^{ème} PARTIE

Quelles sources statistiques utiliser ? Quelles variables mobiliser ? Quels indicateurs construire ? Avec quelles précautions et quelles limites ?

Le recensement de l'INSEE.....	37
Présentation générale.....	37
Notions et variables utiles pour l'étude de la mobilité résidentielle.....	39
Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle.....	42
Quelques exemples de traitements et d'indicateurs.....	55
Filocom.....	59
Présentation générale.....	59
Notions et variables utiles à l'étude de la mobilité résidentielle.....	60
Les segmentations possibles du parc.....	61
Les segmentations possibles des ménages.....	64
Quelques exemples de traitements et d'indicateurs.....	66
Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux.....	69
Présentation générale.....	69
Les variables.....	71
Quelques exemples de traitements et d'indicateurs.....	72
Sit@del2.....	75
Présentation générale.....	75
Utilisation pour étudier les migrations résidentielles.....	78
Prêt à Taux Zéro.....	81
Présentation générale.....	81
Utilisation pour étudier les migrations résidentielles.....	83
Numéro unique de demande de logement locatif social.....	85
Présentation générale.....	85
Univers agrégé.....	86
Univers complet.....	88
Utilisation pour étudier la mobilité résidentielle.....	91
Bibliographie.....	95

Introduction

Un nouveau tome de la série *Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat*

La présente fiche méthode s'inscrit dans le cadre des guides de la série *Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat*, réalisée par le CETE Nord Picardie et dont trois tomes ont déjà été publiés par la DGALN :

- éléments de cadrage,
- fiche méthode : rôle social des différents parcs,
- fiche méthode : vacance.

Elle reprend l'état d'esprit, explicité dans l'introduction du premier tome.

Une demande de qualification et d'outillage

Dans le cadre de la définition, de la mise en œuvre ou de l'évaluation des politiques d'aménagement du territoire et plus particulièrement des politiques locales de l'habitat, **la compréhension des mécanismes des marchés locaux du logement** est un élément fondamental.

Or, les chargés d'études dans le domaine du logement font parfois état de problèmes de qualification, de méthode et d'éléments de comparaison. Il en résulte une difficulté pour eux à sortir d'un point de vue qualitatif (plus basé sur un ressenti que sur des mesures objectives), à quantifier leur analyse, à apporter des éléments de comparaison, à étayer et argumenter leur position, voire à se construire un point de vue sur les spécificités locales. La grande diversité des sources statistiques (dont on regrette régulièrement – et souvent à juste titre – les manques mais sans pour autant mobiliser à bon escient les possibilités qu'elles offrent déjà) et leur complexité participent de cette réalité. Il y a donc à la fois une demande de **qualification** et d'**outillage**.

Une visée pratique

Il ne s'agit en aucun cas de se substituer aux guides méthodologiques existants, que les chargés d'études pourront consulter utilement, mais plutôt de les compléter. En effet, les documents existants développent rarement les aspects pratiques du travail des chargés d'études relatifs au tri et à la manipulation des données : pour analyser un phénomène en vue de répondre à une question, quelles données sélectionner dans quelles bases de données, sur quels étalonnages définir les unités de mesure, quel mode de construction choisir pour les indicateurs, à quoi et comment comparer son territoire d'étude...

Souvent le chargé d'études se trouve, d'un côté face à un questionnement insuffisamment stabilisé ou trop générique pour définir des objets d'analyse et un processus de travail, de l'autre face à un ensemble de bases de données regroupant une multitude de données non problématisées et non hiérarchisées. Son travail est une succession d'incertitudes, d'hésitations, de retours en arrière, de recherche de repères et d'éléments de comparaison.

C'est donc sur ces aspects pratiques que ce document vise à apporter un appui aux chargés d'études dans une optique opérationnelle. L'ensemble de la démarche doit se développer sur deux niveaux :

- un niveau amont qui vise à faciliter la lisibilité des mécanismes du marché ;
- un niveau plus opérationnel qui vise à faciliter les choix de construction des mesures et des indicateurs ainsi que leur interprétation.

Mobilité résidentielle, de quoi parle-t-on ?

Étudier les ménages ou les individus

Étudier la mobilité résidentielle des ménages

La mobilité résidentielle peut être définie comme le **changement de résidence principale d'un ménage**. Cette définition est à relier à celle du ménage.

Qu'est-ce qu'un ménage ?

La définition du ménage varie selon les sources statistiques, mais on désigne communément un ménage comme **l'ensemble des occupants d'un même logement au titre de résidence principale**. Ces personnes ne sont pas nécessairement unies par des liens de parenté.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont généralement considérées comme vivant hors ménage.

La difficulté de tenir compte des recompositions des ménages

Un ménage n'est donc pas une entité figée. Ainsi, les membres d'un ménage peuvent se séparer et former deux ménages distincts, habitant deux logements différents. C'est ce qui peut arriver en cas de séparation pour les couples par exemple, ou dans le cas de jeunes qui accèdent à un logement autonome. À l'inverse, deux ménages peuvent se regrouper pour n'en former qu'un (début de concubinage, choix d'une colocation, retour au domicile d'un enfant ou d'un ascendant...). Dans ce cas, un des ménages initiaux, ou les deux, changent de résidence principale.

Finalement, le cas d'un ménage qui comprend les mêmes individus à l'arrivée dans le logement et au départ de celui-ci n'est peut-être pas si fréquent dans l'ensemble des mobilités résidentielles, d'où la difficulté d'une mesure de la mobilité résidentielle des ménages.

Une notion néanmoins incontournable

Néanmoins, **le ménage est une notion statistique incontournable pour la plupart des données statistiques**. Le chargé d'études travaillant sur la mobilité résidentielle des ménages gardera donc à l'esprit dans l'interprétation de ses résultats que celle-ci ne recouvre pas toutes les mobilités résidentielles.

Étudier la mobilité résidentielle des individus

La mobilité résidentielle peut aussi être définie comme le **changement de résidence principale d'un individu**. Chaque changement de logement constitue pour l'individu une mobilité résidentielle.

Des limites inverses à celles liées à l'observation des ménages

Cette approche évite les biais liés à l'évolution de la composition des ménages. Néanmoins, d'un point de vue quantitatif, elle implique de compter autant de mobilités résidentielles que de personnes présentes dans le ménage mobile. D'un point de vue qualitatif, si cette approche peut mieux rendre compte des itinéraires résidentiels individuels de l'enfance à la fin de vie, elle peut rendre délicate les études sur les déterminants de la mobilité résidentielle des ménages composés de plusieurs individus, car ceux-ci sont souvent des arbitrages du ménage en fonction de critères multiples : lieu de travail, d'études ou de loisir de chaque membre du ménage, ressources totales du ménage, attachement familial local d'un ou plusieurs membres du ménage...

Une notion moins courante dans les sources statistiques

La plupart des sources fournissent des informations sur la mobilité résidentielle des ménages, mais pas des individus. Néanmoins, certaines sources (notamment le recensement) rendent possible un travail sur les mobilités individuelles.

Suivre les logements ou suivre les ménages/individus

Deux approches possibles

Deux approches complémentaires sont possibles pour étudier la mobilité résidentielle :

- observer les logements et étudier les changements d'occupants ;
- observer les ménages et étudier leurs résidences principales successives ;

Ces deux approches peuvent se combiner.

Suivre les logements Dans cette approche, on définit un **parc de logements qui fait l'objet de l'étude**. On étudie ensuite **les changements d'occupants au sein de ce parc de logement** (éventuellement comparé à d'autres parcs).

La mesure de la mobilité résidentielle via l'observation des logements est le plus souvent utilisée en tant qu'indicateur de fluidité du marché ou en tant qu'indicateur de l'évolution du peuplement d'un parc. Elle peut également être utile dans l'étude des blocages de certains segments du parc ou encore dans l'étude des origines/destinations des migrations résidentielles en provenance ou à destination du parc étudié.

Segmenter le parc de logement Lorsqu'on choisit de suivre les logements, la mobilité du marché peut – et en fait doit – être étudiée en distinguant les différents segments de parc. Il est en effet possible de segmenter le parc de logements selon de nombreux paramètres (statut d'occupation, caractéristiques relatives à la qualité ou au confort du logement, taille des logements, type de propriétaire du logement...). Ces segmentations peuvent bien sûr être emboîtées. Ainsi, on peut étudier la mobilité résidentielle des petits logements locatifs HLM.

Suivre les ménages ou les individus Dans cette approche, **on définit des ménages ou des individus dont on étudie la mobilité résidentielle**.

La mesure de la mobilité résidentielle via l'observation des ménages ou individus est le plus souvent utilisée pour mesurer la mobilité des différents profils de ménages/individus, pour étudier les origines et destinations géographiques des migrations et pour étudier les parcours résidentiels.

Segmenter les ménages ou les individus Lorsqu'on choisit de suivre les ménages ou individus, la mobilité du marché peut – et en fait doit – être étudiée en **distinguant les différents profils de ménages/individus**. Il est par exemple possible de ventiler ménages et individus en fonction de leur âge, de leur catégorie socio-professionnelle, de leurs revenus, de leur sexe, de leur composition familiale...

Ces segmentations peuvent être emboîtées. Ainsi, on peut étudier la mobilité résidentielle des jeunes femmes dont les revenus sont sous le seuil de pauvreté.

Si on travaille sur les ménages, les informations concerneront en général ce qu'on appelle la personne de référence, dont la définition varie selon les sources. Si on travaille sur les individus, les informations concerneront la personne.

Combiner suivi des ménages et des logements Dans certains cas, les deux approches pourront être combinées. Ainsi, si on souhaite étudier la facilité d'accès au parc locatif HLM pour les ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté, on sélectionnera les mobilités de cette catégorie de ménages (observation des ménages) à destination du parc locatif HLM (observation des logements). Il en est de même si on souhaite étudier l'ampleur de la primo-accession sociale des moins de 30 ans par exemple.

La mobilité résidentielle en relation avec l'environnement

Trois angles principaux

Commençons par dire ici que la mobilité résidentielle n'est qu'un indicateur de fonctionnement des marchés locaux du logement. Connaître la mobilité résidentielle locale peut permettre d'aider à l'action publique sur les marchés en fonction des objectifs visés. La mobilité ne constitue pas un objectif en tant que tel, une mobilité faible n'étant pas a priori plus ou moins souhaitable qu'une mobilité élevée.

Mesurer et décrire la mobilité résidentielle constitue souvent une première étape avant la mise en relation de ces éléments avec d'autres informations relatives à l'environnement général du territoire, du parc ou des ménages/individus étudiés. Les trois angles d'étude¹ les plus fréquemment privilégiés sont :

- la mise en relation de la mobilité résidentielle avec la situation socio-professionnelle des individus ou des ménages (« mobilité et travail ») ;
- la mise en relation de la mobilité résidentielle avec la situation familiale du ménage ou de l'individu (« mobilité et famille ») ;
- la mise en relation de la mobilité résidentielle avec la situation du marché local de l'habitat (« mobilité et marché local de l'habitat »).

Ces aspects ne sont pas directement abordés dans la présente note où nous nous contentons de poser certaines questions. Celles-ci ouvrent des prolongements possibles à l'étude stricto sensu de la mobilité résidentielle.

Mobilité et travail

La mobilité résidentielle est impactée par la situation de l'individu ou du ménage vis-à-vis du travail. Les questions suivantes peuvent par exemple se poser :

- Comment varie la mobilité résidentielle selon qu'on dispose ou non d'un emploi, qu'on soit ou non étudiant, qu'on soit retraité ou non, qu'on recherche ou non un emploi, qu'on soit membre d'un couple bi-actifs ?
- Quelle influence sur la mobilité résidentielle de la catégorie socioprofessionnelle ou du niveau de formation ?
- Quels impacts d'un changement de travail ou de lieu de travail, d'un licenciement ?

Inversement, la situation de l'individu ou du ménage vis-à-vis du travail peut être impactée par sa mobilité résidentielle. La question est plutôt de ce point de vue comment une mobilité résidentielle limitée (par les coûts de transaction élevés, l'incertitude quant à la possibilité de trouver ailleurs un logement de même qualité, les capacités financières qui rendent impossibles un rapprochement de zones attractives du point de vue de l'emploi, par l'attachement familial au logement ou au quartier...) est susceptible d'influer sur la situation du ménage ou de l'individu vis-à-vis du travail².

1 Cf. *Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans*, Thierry Debrand, Claude Taffin, INSEE, Économie et statistique n° 381-382, 2005 (p. 125 – 146).

2 Cf. notamment :

- Gobillon Laurent, *Emploi, logement et mobilité résidentielle*, Economie et Statistiques n°349-350, 2001
- *Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans*, Thierry Debrand, Claude Taffin, INSEE, Économie et statistique n° 381-382, 2005 (p. 125 – 146).
- *Favoriser la mobilité résidentielle en modifiant la fiscalité du logement*, CAS, note d'analyse n°196, octobre 2010 ;
- Bosvieux Jean et Coloos Bernard. *Accession à la propriété, mobilité résidentielle et emploi, la politique du logement est-elle un obstacle à la mobilité et donc au plein emploi ?*, ANIL Habitat Actualités, Février 2011 ;
- Bigot Régis, *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, collection des rapports, CRÉDOC n°273, mars 2011 ;
- *Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ?*, Trésor Eco n°116, septembre 2013.

La mobilité résidentielle en relation avec l'environnement (suite)

Mobilité et famille

La mobilité résidentielle est impactée par la situation familiale de l'individu ou du ménage. Les questions suivantes peuvent par exemple se poser :

- Comment varie la mobilité résidentielle selon qu'on vive ou non en couple, qu'on ait ou non des enfants, qu'on soit ou non en famille monoparentale, qu'on soit divorcé ou séparé, qu'on ait ou non des petits-enfants, qu'on appartienne à une famille recomposée ou non, qu'on soit une personne âgée dépendante ou non ?
- Quels impacts d'une naissance, d'un décès, d'une séparation ou d'un divorce, d'une mise en couple, d'un départ des enfants du domicile parental, de la constitution d'une famille recomposée ?

Inversement, la situation familiale de l'individu ou du ménage peut être impactée par sa mobilité résidentielle. On peut se demander par exemple si une mobilité résidentielle élevée observée pour une population est susceptible ou non d'augmenter la fréquence parmi ses membres des séparations, divorces, ou encore si une mobilité résidentielle faible est susceptible de rendre plus difficile la constitution d'un couple ou la naissance d'un enfant.

Mobilité et marché local du logement

Enfin, la mobilité résidentielle est évidemment impactée par la situation du marché local du logement. Le chargé d'études peut notamment tenter d'apporter des éléments de réponse à la question de l'influence sur la mobilité résidentielle de la structure du parc de logement (part des différents statuts d'occupation, taille des logements, part de l'individuel et du collectif), du niveau des prix et des loyers, du rythme de la construction neuve, de qualité du parc...

Inversement, la mobilité résidentielle d'un parc peut influencer le fonctionnement du marché local du logement. Ainsi, lorsque l'accès au parc locatif HLM ou à la propriété se bloque, les impacts peuvent concerner d'autres segments et affecter tout le fonctionnement du marché du logement.

Distinguer les mobilités selon la distance

Des déterminants différents

Les déterminants de la mobilité résidentielle de courte distance ne sont pas les mêmes que ceux de la mobilité longue distance. En général, la mobilité proche est plutôt induite par des événements qui touchent aux caractéristiques du ménage et du logement, alors que la mobilité lointaine est souvent associée à une mobilité professionnelle. Il peut donc s'avérer utile de distinguer les mobilités résidentielles en fonction de la distance entre le nouveau lieu de résidence et le lieu de résidence antérieur.

Une distinction pas toujours possible...

L'identification des mobilités résidentielles en fonction de la distance parcourue par le ménage ou l'individu n'est pas toujours possible. En effet, rares sont les sources qui renseignent sur ce sujet. Il n'y a guère que les sources permettant d'étudier les origines et destinations des migrations (Recensement en premier lieu, Sit@del2, Prêt à Taux Zéro) qui rendent possible une distinction entre mobilités de courte ou de longue distance.

... et pas toujours facile à établir

La frontière entre une mobilité courte distance et une mobilité longue distance n'est pas toujours facile à définir. Une mobilité au sein de la même région est-elle une mobilité courte de courte ou de longue distance ? Une classification classique que propose l'INSEE distingue les mobilités :

- au sein de la même commune,
- dans une autre commune du département,
- dans une autre commune de la région,
- dans une autre commune de France entière.

D'autres typologie de migrations en fonction de la distance sont bien sûr possibles à l'aide des fichiers détail de l'INSEE.

C'est au chargé d'études qu'incombe la définition de la frontière entre mobilité à courte et à longue distance, en incluant éventuellement des mobilités de moyenne distance.

Définir les mobilités de courtes distances comme celles qui sont internes à une aire de marché

Ainsi, on peut distinguer :

- les mobilités de courte distance : elles se font à l'intérieur d'une même aire de marché du logement,
- les mobilités de longue distance : elles se font entre deux aires de marchés du logement.

Distinguer les mobilités selon la distance (suite)

Choisir un périmètre qui s'approche de l'aire de marché du logement

L'aire de marché du logement peut être définie comme l'espace à l'intérieur duquel les ménages effectuent leurs parcours résidentiels. Ces parcours résidentiels sont des migrations de courte distance qui correspondent à des logiques d'adaptation de l'offre et de la demande de logements, et qui excluent donc les changements de résidence de longue distance liés à des facteurs tels que la mobilité professionnelle, le rapprochement familial, ou une mobilité géographique à l'occasion du départ en retraite.

L'aire de marché du logement est donc un territoire fonctionnel qui s'affranchit des limites administratives. **Les découpages fonctionnels qui s'approchent le plus de l'aire du marché du logement sont en théorie les bassins d'habitat.** Néanmoins, le découpage du territoire national en bassins d'habitat est hétérogène : chaque DDE ou DRE à l'époque a appliqué sa propre méthode de délimitation. De plus, les réactualisations n'ont pas toujours été faites et certaines délimitations sont aujourd'hui considérées comme obsolètes.

L'aire de marché du logement peut également être approchée par **les zones d'emploi³ et les aires urbaines⁴**, deux zonages proposés par l'INSEE. L'avantage de ces zonages est que les territoires correspondants peuvent être comparés, puisque la méthode de délimitation est homogène.

Ces deux découpages présentent néanmoins l'inconvénient d'être largement déterminés par les migrations domicile-travail, alors que le concept de bassin d'habitat comme territoire de localisation résidentielle des ménages implique plutôt d'en déterminer le contour à partir des migrations résidentielles. Or, il n'y a pas strictement superposition des deux types de flux, certaines aires de marché de l'emploi pouvant être plus larges que l'aire du marché du logement.

Cela peut entraîner la coexistence dans une même zone d'emploi (ou la même aire urbaine) de plusieurs aires de marché du logement. Un cas typique est la coexistence d'une aire de marché du logement correspondant à une agglomération urbaine et d'une ou plusieurs aires de marché correspondant à des espaces à dominante rurale. La faiblesse de l'offre d'emploi dans les zones rurales peut justifier leur rattachement préférentiel à l'agglomération du point de vue des migrations domicile-travail, même si celles-ci sont peu nombreuses. Les zones rurales n'en gardent pas moins un fonctionnement du marché du logement distinct de celui de l'aire urbaine, avec très peu, voire quasiment pas d'échanges en termes de flux résidentiels.

De plus, les zones d'emplois respectent les limites régionales et le plus souvent cantonales et départementales. Cela donne à leurs contours une définition administrative qui ne correspond pas nécessairement à la réalité du fonctionnement territorial.

3 L'INSEE définit la zone d'emploi comme « un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts ». L'institut précise que « le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur le marché du travail. Le zonage définit aussi des territoires pertinents pour les diagnostics locaux et peut guider la délimitation de territoires pour la mise en œuvre des politiques territoriales initiées par les pouvoirs publics ou les acteurs locaux. Le découpage actualisé se fonde sur les flux de déplacement domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006 ».

4 Selon l'INSEE, « une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

- les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les limites de la présente fiche méthode

Un champ d'étude réduit à l'échelle des marchés locaux...

La présente note se contente d'aborder l'étude de la mobilité résidentielle à l'échelle des marchés locaux de l'habitat. **Nous n'abordons pas les sources qui ne permettent d'étudier la mobilité résidentielle qu'aux échelles nationales, régionales ou départementales.** Ainsi, des bases de données classiques dans l'étude de la mobilité résidentielle ne sont pas abordées ici pour cette raison (enquête logement, échantillon démographique permanent de l'INSEE...).

... et aux données statistiques

La présente note se contente également de présenter les outils statistiques disponibles aujourd'hui pour étudier la mobilité résidentielle. **Elle n'aborde pas l'ensemble des méthodes autres que statistiques (enquêtes sociologiques, entretiens...).** Celles-ci, complémentaires des méthodes statistiques, ont considérablement enrichi la connaissance de la mobilité résidentielle.

La résidence principale ne recouvre pas tous les modes d'habiter

L'étude statistique de la mobilité résidentielle est l'étude des résidences principales successives d'un individu ou d'un ménage. Néanmoins, la définition de la résidence principale doit être discutée afin de cerner les limites des analyses en particulier quantitatives que le chargé d'étude peut être amené à faire.

Ainsi, les situations de décohabitation avec maintien d'une chambre chez les parents que le jeune occupe le week-end et parfois lors des vacances scolaires, l'augmentation des familles recomposées avec des gardes alternées, la mobilité professionnelle accrue qui conduit parfois les salariés à préférer la location d'un petit logement près du travail, occupé uniquement la semaine, à un déménagement de toute la famille, **toutes ces situations rendent discutable la variable « résidence principale » pour comprendre le rapport des individus au logement, et conduisent parfois à introduire d'autres notions comme celle de logement occasionnel⁵.**

Néanmoins, d'un point de vue statistique, c'est nécessairement sur les résidences principales que l'analyse doit reposer. Le chargé d'études gardera en tête dans l'interprétation de ses résultats que la résidence principale ne recouvre pas tous les modes d'habiter d'aujourd'hui.

5 Pour l'INSEE, un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

S'adapter à la situation concrète de l'étude

Des choix à faire

On dispose d'un éventail de possibilités pour mesurer la mobilité résidentielle. Il existe plusieurs indicateurs et plusieurs manières de les calculer. Il n'est en aucun cas nécessaire d'utiliser toutes les possibilités. Il y a donc des **choix à faire, qui dépendent de la raison pour laquelle on s'intéresse à la mobilité résidentielle, de la nature de l'étude menée, et bien sûr du temps disponible.**

Privilégier un critère...

On peut choisir de ne travailler que sur un seul critère. C'est le cas notamment lorsque l'étude menée ne porte pas spécifiquement sur la mobilité résidentielle mais qu'une information synthétique à ce sujet est souhaitée.

Dans ce cas, il est préférable de le choisir parmi ceux qui permettent de couvrir la segmentation du parc la plus large et/ou la plus détaillée.

Exemples⁶ :

- taux de mobilité résidentielle (éventuellement par statut d'occupation),
- évolution entre deux périodes du taux de mobilité résidentielle (éventuellement par statut d'occupation),
- délai d'attente moyen pour l'attribution d'un logement locatif HLM,
- solde migratoire...

...ou opter pour une analyse multicritère

Si on n'aborde pas la mobilité résidentielle dans le cadre d'une approche globale du marché mais dans le cadre d'une étude spécifique, on peut aussi préférer une analyse multicritère. Elle réduit les risques d'interprétation liés à un seul ou à un trop petit nombre d'indicateurs et permet de consolider l'analyse en mobilisant un faisceau d'indicateurs. Dans ce cas on peut fonder une interprétation qualitative et synthétique des résultats sur la comparaison des différents critères ou établir une notation globale à partir d'un tableau. Cette façon de faire oblige à noter chaque critère et à calculer la somme ou la moyenne des notes, en donnant éventuellement un poids différent à certains critères (sur-pondérer les critères qu'on juge les plus importants, sous-pondérer ceux qu'on juge secondaires). La notation de chaque critère peut se faire à partir de l'écart entre la valeur d'un segment de parc (ou d'un territoire) à celle d'un parc de référence (ou d'un territoire de référence).

Confronter si possible à des paroles d'acteurs

Dans tous les cas, une approche qualitative est souhaitable en complément de l'exploitation statistique.

Il peut être intéressant de rencontrer des experts et/ou des acteurs du territoire dans le domaine du logement. Confronter les résultats statistiques aux acteurs du marché permet parfois d'éclairer certains résultats.

Enfin, les approches sociologiques ou ethnographiques sont également très riches pour aborder la mobilité résidentielle, et en particulier dans l'étude des itinéraires résidentiels. Elles nécessitent néanmoins des enquêtes spécifiques et ne seront pas abordées dans le présent document.

⁶ Ces indicateurs sont décrits en détail dans la suite du document.

1^{ère} PARTIE

Pourquoi étudier la mobilité résidentielle ? Et comment s'y prendre en fonction de la question posée ?

Quatre questionnements

Cette première partie est divisée en quatre chapitre qui correspondent à autant de questionnements dans le cadre desquels le chargé d'études peut traiter des mobilités résidentielles :

- Étudier d'un point de vue quantitatif la fluidité d'un parc et/ou la mobilité d'une population ;
- Étudier les effets de la mobilité résidentielle sur le changement socio-économique du peuplement ;
- Étudier les itinéraires résidentiels et leurs blocages ;
- La mobilité résidentielle géographique : étudier les origines et destinations des ménages migrants.

Chaque chapitre présente d'abord la démarche que le chargé d'études doit suivre lorsqu'il s'attache à l'étude de la mobilité résidentielle en lien avec chacun de ces questionnements : différences entre le phénomène et les sources statistiques permettant de le mesurer, périodes d'observations et territoires d'études à choisir, intérêt de segmenter l'étude selon le parc ou le profil des ménages... Puis sont présentés les sources, variables et indicateurs possibles pour répondre aux questions posées, sachant que nous n'avons pas estimé nécessaire de présenter tous les indicateurs, en particulier lorsque ceux-ci sont aussi nombreux que le nombre de variables fournies par les sources statistiques et/ou lorsqu'ils ne présentent pas de difficulté de construction particulière.

Étudier d'un point de vue quantitatif la fluidité d'un parc et/ou la mobilité d'une population

Démarche du chargé d'études

Fluidité d'un parc de logement

La mobilité résidentielle peut être un indicateur de la fluidité du marché ou d'un blocage des itinéraires résidentiels. En effet, plus la mobilité résidentielle au sein d'un parc est élevée, plus les logements qui se libèrent en son sein sont nombreux et donc plus la rotation est importante. À l'inverse, une mobilité résidentielle faible peut être le signe d'un certain blocage du parc, à la sortie et/ou à l'entrée.

La mesure de l'évolution de la mobilité résidentielle entre deux dates nous renseigne sur l'évolution de la fluidité.

Un indicateur possible de blocage

Dans le parc locatif social par exemple, **une faible mobilité résidentielle peut être un indice d'une difficulté d'entrée dans le parc et donc aussi de sortie de celui-ci** (assignation à résidence), en particulier si ce constat concerne les segments les plus dévalorisés et/ou les populations les moins solvables.

En revanche, dans les segments les plus valorisés, cela peut être un signe d'une rente de situation, surtout dans les secteurs tendus.

Précisons qu'**un blocage des entrées/sorties dans un segment de parc (ou un quartier) peut avoir des effets induits sur les autres segments.**

La fluidité est révélatrice d'un potentiel de mutation sociale

À l'inverse, une mobilité résidentielle élevée peut révéler un **potentiel de mutation du parc en termes de peuplement.** En effet, plus les logements changent fréquemment d'occupants, plus des changements sociologiques sont possibles rapidement (niveau socio-économique des occupants, tranche d'âge, composition familiale...).

Suivre les logements

Lorsqu'on étudie la fluidité d'un parc de logements, c'est l'approche de l'observation des logements qui sera à retenir : on observe l'évolution de l'occupation d'un parc de logement donné dans le temps, et non la mobilité d'une certaine catégorie de ménages ou d'individus.

Observer les territoires les plus adaptés possibles

La mobilité résidentielle peut être mesurée à toutes les échelles imaginables, du national au communal, voire à l'infra-communal, en passant par tous les périmètres intermédiaires, qu'ils correspondent à un territoire administré ou à un territoire vécu⁷.

Néanmoins, il est toujours préférable, si on souhaite interpréter la mobilité résidentielle comme indicateur de fluidité du marché, de **travailler à une échelle s'approchant le plus possible de celle de l'aire de marché du logement.** C'est en effet à cette échelle que les ménages effectuent leurs déplacements quotidiens, mais aussi leurs parcours résidentiels, si on exclut les changements de résidence de longue distance liés à des facteurs tels que la mobilité professionnelle, le rapprochement familial ou une mobilité géographique à l'occasion d'un départ en retraite. C'est à l'intérieur de cet espace que s'effectue l'ajustement offre/demande.

Selon les territoires, il est donc nécessaire de choisir le meilleur découpage pouvant correspondre aux marchés du logement (bassins d'habitat, aires urbaines, zones d'emploi, pays...). Pour plus de détail sur le choix du périmètre le plus proche de l'aire de marché du logement, cf. encadré page 11.

⁷ Pour plus de précisions sur les périmètres d'études, le lecteur pourra utilement se reporter au guide [« Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – éléments de cadrage »](#) publié par la DGALN en avril 2011 et réalisé par le CETE Nord Picardie. Les pages 10 et 11 et le chapitre 3 de ce guide traitent en détail de la question des périmètres d'études dans le cadre de travaux sur les marchés du logement.

Démarche du chargé d'études (suite)

Fluidité d'un parc de logement (suite)

Des biais possibles liés aux politiques publiques

Certaines politiques publiques sont susceptibles d'impacter la mesure de la fluidité d'un parc. Par exemple, dans les parcs institutionnels (HLM, parcs d'origine minière dans les anciens bassins miniers), il y a pendant certaines périodes une mobilité induite par les démolitions et les relogements, dont il faut tenir compte dans l'analyse. Ainsi, une forte mobilité dans le segment HLM peut être liée à des opérations financées par l'Agence nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), plus représentatives de politiques publiques que du fonctionnement du marché local.

Mobilité d'une population

La mobilité résidentielle peut également être étudiée pour un segment de la population d'un territoire. Une telle étude peut renseigner sur les disparités de mobilité résidentielle selon l'âge, les revenus, la situation socio-professionnelle, la composition du ménage...

La mesure de l'évolution de la mobilité résidentielle de la population étudiée entre deux dates nous renseigne sur l'évolution du rythme de changements de résidence de celle-ci.

Un indicateur possible de blocage

La mobilité résidentielle peut fortement varier selon les caractéristiques des ménages (revenus, âge, taille...). Ce type d'étude peut révéler des blocages pour un ou plusieurs segments de la population. Cela peut conduire à réfléchir à des actions spécifiques pour favoriser un déblocage.

Suivre les ménages ou les individus

Dans ce cas, **le chargé d'études définit d'abord le ou les profils de ménages/individus qu'il souhaite étudier et mesure leur mobilité résidentielle.**

Sources, variables et indicateurs possibles

Les sources statistiques possibles

Pour étudier la fluidité d'un parc et/ou la mobilité d'une population, les sources disponibles sont :

- le recensement de l'INSEE,
- Filocom,
- le répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS),
- le numéro unique

Une présentation détaillée de ces bases de données est disponible en partie 2 du présent document.

Le taux de mobilité résidentielle

Le taux de mobilité résidentielle peut être calculé pour des logements ou pour des ménages. Il est d'autant plus élevé que la rotation au sein d'un parc est importante ou que la mobilité d'une population est forte.

Deux axes de calcul possibles

Pour un parc de logements, le taux de mobilité résidentielle correspond à la part de ceux qui ont changé d'occupant pendant une période récente donnée⁸. La valeur du taux de mobilité résidentielle donne une idée de la part du parc qui a été disponible pour un nouvel occupant sur la période étudiée. Plus elle est élevée, plus la rotation au sein du parc est importante.

Pour une population de ménages ou d'individus, le taux de mobilité résidentielle correspond à la part de celle-ci qui a changé de logements pendant une période récente donnée. La valeur du taux de mobilité d'une population donne une idée de sa mobilité. Plus il est élevé, plus la population est mobile.

Distinguer éventuellement la construction

Le taux de mobilité résidentielle est évidemment plus élevé dans les logements neufs (mobilité correspondant à la mise en service). **Certaines sources** (notamment Filocom et RPLS) **permettent néanmoins de distinguer la mobilité correspondant à la rotation dans le parc existant et celle relative à la mise sur le marché d'une offre nouvelle.**

L'évolution peu aussi être étudiée

L'évolution du taux de mobilité résidentielle est souvent intéressante à étudier en complément, car elle peut montrer **quels segments ont tendance à se fluidifier, ou au contraire à se bloquer.** Il faut alors le calculer sur deux périodes.

À mesurer si possible par segment de parc

Le taux de mobilité résidentielle est sensiblement différent selon les statuts d'occupation (généralement plus élevé pour le locatif privé, plus faible pour le parc des propriétaires occupants). Il est évidemment très élevé (et même égal à 100 %) dans les logements neufs (mobilité correspondant à la mise en service). Pour le parc privé, il peut être différent selon les niveaux de gamme⁹.

Dans le parc locatif social, une faible mobilité peut être le signe d'une difficulté de sortie du parc pour les segments les plus dévalorisés et/ou les populations les moins solvables (« assignation à résidence »), ou au contraire d'une rente de situation pour les segments les plus valorisés. Le taux de mobilité résidentielle peut dans ce cas être mis en relation avec une mesure de l'écart entre les loyers de marché dans le parc privé et les loyers du parc HLM.

À mesurer si possible selon le profil des individus ou des ménages

Il est aussi possible de distinguer le taux de mobilité résidentielle selon le profil des ménages ou des individus. **Ainsi, le taux variera selon l'âge, la situation socio-économique (revenus, catégorie socioprofessionnelle), la composition familiale...**

8 Plus la période retenue est longue, plus le risque est grand que des logements aient changé plus d'une fois d'occupants pendant celle-ci. Il est donc préférable, lorsque les données le permettent, de réduire le plus possible, dans l'idéal à quelques mois, la durée de cette période.

9 Pour ce qui concerne le bas de gamme, public mais surtout privé, il n'est pas toujours facile d'établir le lien entre taux de mobilité et degré de captivité des occupants, la captivité pouvant être vis-à-vis d'un type de parc (le bas de gamme) avec une forte mobilité à l'intérieur de ce type de parc, ou correspondre à une stabilité dans le logement.

Sources, variables et indicateurs possibles (suite)

Le taux de mobilité résidentielle (suite)

- Mode de calcul** Deux modes de calcul existent selon qu'on le calcule pour un parc de logements ou pour une population :
- Dans le premier cas, **on rapporte le nombre de logements ayant changé d'occupants sur une période donnée au nombre total de logements dans le parc** ;
 - Dans le second cas, **on rapporte le nombre de ménages ou d'individus ayant changé de logements sur une période donnée au nombre total de ménages ou d'individus**.

Il est souvent plus intéressant de la calculer hors construction neuve, car le taux de mobilité résidentielle dans les logements neufs est de 100 %. En effet, ils ont tous changé d'occupant il y a peu.

Sources utilisables Les sources disponibles pour calculer cet indicateurs sont les suivantes :

- **Filocom** : c'est la variable *durée d'occupation* qui est alors utilisée. Il est possible de distinguer un taux de mobilité résidentielle construction incluse ou hors construction de logements neufs ;
- **Recensement de l'INSEE** : il est possible d'utiliser la variable *ancienneté d'emménagement* (exploitation principale) ou de travailler sur la variable *lieu de résidence antérieur 5 ans auparavant* (exploitation complémentaire) ; Dans le premier cas on peut calculer un taux de mobilité résidentielle sur un ou deux ans. Dans le second on est contraint de calculer un taux de mobilité résidentielle sur 5 ans, ce qui augmente d'autant les éventuelles migrations intermédiaires non prises en compte dans le calcul. Par contre, dans le second cas, il est possible de calculer un taux de mobilité résidentielle pour les individus et non pour les ménages. Enfin, dans les deux cas, il n'est pas possible d'isoler la mobilité résidentielle à destination de logements neufs.
- **Répertoire des logements locatifs sociaux (RPLS)** : il est possible de distinguer un taux de mobilité résidentielle construction incluse ou hors construction de logements neufs. Le taux de mobilité résidentielle est par contre nécessairement calculé sur un an.

Pour plus d'informations le mode de calcul de cet indicateur selon la source, nous invitons le lecteur à consulter la seconde partie du présent document.

Le taux de vacance de courte durée

Le taux de vacance de courte durée, par définition, est calculé pour un parc de logement non pour une population. **Il est d'autant plus élevé que la rotation au sein d'un parc est élevée¹⁰.**

Deux sources permettent de calculer un taux de vacance de courte durée : Filocom et le RPLS.

RPLS Le Répertoire des Logements Locatifs Sociaux contient des données sur l'ancienneté de la vacance du logement. Celle-ci est disponible, via le fichier détail, au mois près. Elle permet donc d'étudier la vacance de moins de 3 mois. Par contre, cette source se limite au segment du parc locatif social. Pour plus d'informations sur cet indicateur, cf. partie 2 du présent document, et en particulier le chapitre relatif aux données RPLS.

¹⁰ Attention, la réciproque n'est pas forcément vraie : on peut observer un taux de vacance de courte durée élevé et une rotation faible, puisque certains logements vacants depuis moins d'un an ne correspondent pas à une vacance de rotation.

Sources, variables et indicateurs possibles (suite)

Le taux de vacance de courte durée (suite)

Filocom La source Filocom donne une information sur la durée de vacance des logements. C'est la variable *durée de vacance* qui est ici utilisée. Elle n'est malheureusement exprimée qu'en année : ainsi, la variable est égale à 0 lorsque le logement vacant au 1^{er} janvier de l'année n ne l'était pas au 1^{er} janvier de l'année n-1. Elle vaut 1 lorsque le logement était vacant aux deux dates. Il n'est donc pas possible de travailler sur une durée de vacance inférieure à 1 an, alors que la vacance de rotation est en réalité d'une durée moyenne vraisemblablement plus proche de 3 mois. Ainsi, il est probable qu'une part des logements vacants depuis 1 an ne corresponde pas à une vacance de rotation mais plutôt à une inadéquation à la demande.

En conséquence, il est recommandé d'utiliser cet indicateur plutôt en complément d'autres et non en tant qu'unique révélateur de la rotation au sein d'un parc.

On calcule le taux de vacance de courte durée en **rapportant les logements vacants depuis moins de 1 an à l'ensemble du parc étudié**. Pour plus d'informations sur cet indicateur et plus de détails sur la vacance dans Filocom, cf. partie 2 du présent document, et en particulier le chapitre relatif à cette source.

Délai d'attente moyen

Le fichier du numéro unique permet de travailler spécifiquement sur la fluidité à l'entrée du parc locatif HLM. En effet, il fournit, pour chaque demande qui a fait l'objet d'une radiation pour attribution, le délai d'attente correspondant. Ainsi, pour un territoire et une période donnée, il est possible de calculer un **délai d'attente moyen, indicateur de la plus ou moins grande facilité à accéder à un logement locatif social**.

Les données permettent de calculer ce délai d'attente selon diverses caractéristiques de la demande : motif de la demande, âge du demandeur, composition familiale... Il est aussi possible de distinguer les primo-attributions de celles correspondant à une mobilité interne au parc. Pour plus d'informations sur les variables disponibles, cf. la partie 2 du présent document.

Rapport entre attributions et demandes en cours

Le fichier du numéro unique permet, toujours sur le segment du parc locatif HLM, de connaître à la fois le volume des demandes en cours et celui des demandes ayant fait l'objet d'une radiation pour attribution. **Il est donc possible, pour un territoire et une période donnée, de calculer un rapport entre les attributions et les demandes en cours**. Cela est d'autant plus facile depuis que chaque demande est unique : il n'y a plus de demandes en doublons.

Les données permettent de calculer ce rapport selon diverses caractéristiques de la demande : motif de la demande, âge du demandeur, composition familiale... Il est aussi possible de distinguer les primo-attributions de celles correspondant à une mobilité interne au parc.

Néanmoins, cet indicateur doit être interprété avec prudence. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de demande qu'il n'y a pas de besoin. Souvent, l'absence de demande est largement liée à l'absence d'offre : on ne demande pas de logements locatifs sociaux là où il n'y en a pas. Les demandes peuvent également devenir moins fréquentes lorsque le parc n'est notoirement pas accessible.

De plus, si on travaille à une échelle fine, une même demande peut concerner plusieurs territoires (par exemple plusieurs communes). Le calcul du rapport entre attributions et demandes peut en être partiellement biaisé.

Étudier les effets de la mobilité résidentielle sur le changement socio-économique du peuplement

Démarche du chargé d'études

Mobilité et changement social

La mobilité résidentielle peut être un indicateur de changement social d'un territoire ou d'un parc de logements. L'objectif est alors d'identifier et de quantifier **des phénomènes de valorisation/dévalorisation ou enrichissement/paupérisation du parc étudié**. Ces phénomènes s'auto-alimentent souvent : l'arrivée de populations et le départ d'autres modifient le peuplement du parc, ce qui modifie son image et influe donc sur la mobilité en entrée comme en sortie.

D'un point de vue quantitatif, plus la mobilité résidentielle au sein d'un parc est élevée, plus la rotation en son sein est importante et plus les changements sociaux en termes de peuplement deviennent possibles. En effet, plus les logements changent fréquemment d'occupants, plus des changements sociologiques sont possibles rapidement (niveau socio-économique des occupants, tranche d'âge, composition familiale...). À l'inverse, une mobilité résidentielle faible peut être le signe d'un certain blocage du parc, à la sortie et/ou à l'entrée, et rend donc plus lent un changement du parc étudié en termes de peuplement. Cette problématique de la mesure quantitative de la rotation au sein d'un parc est abordée dans le chapitre précédent.

Ici, l'objectif est plutôt de comparer :

- le profil des ménages/individus entrant dans le parc étudié,
- celui des ménages/individus sortant du parc étudié,
- celui des ménages/individus qui y demeurent.

Les évolutions entre deux périodes des profils de ces différents ménages sont également intéressantes. Enfin, l'étude des **occupants successifs d'un même parc de logements** est également possible.

Suivre les logements

Dans cette partie, c'est l'approche de **l'observation des logements** qui sera à retenir : on observe l'évolution de l'occupation d'un parc de logement donné dans le temps, et non la mobilité d'une certaine catégorie de ménages ou d'individus.

Une échelle à définir

La mobilité résidentielle peut être mesurée à toutes les échelles imaginables, du national au communal, voire à l'infra-communal, en passant par tous les périmètres intermédiaires qu'ils correspondent à un territoire administré ou à un territoire vécu¹¹.

Ici, il n'est pas nécessaire de coller le plus possible à l'aire de marché du logement ; il est tout à fait légitime d'étudier le changement socio-économique du parc d'une commune, d'un quartier, voire d'une copropriété.

11 Pour plus de précisions sur les périmètres d'études, le lecteur pourra utilement se reporter au guide « Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – éléments de cadrage » publié par la DGALN en avril 2011 et réalisé par le CETE Nord Picardie. Les pages 10 et 11 et le chapitre 3 de ce guide traitent en détail de la question des périmètres d'études dans le cadre de travaux sur les marchés du logement.

Démarche du chargé d'études (suite)

Choisir la comparaison la plus judicieuse

Plusieurs comparaisons sont possibles et le choix revient au chargé d'études en fonction de l'étude qu'il réalise :

- comparer les sortants aux entrants,
- comparer les entrants (ou sortants) aux ménages/individus non mobiles,
- comparer les entrants (ou sortants) d'une période à ceux d'une autre,
- comparer les entrants (ou sortants) d'un parc à ceux d'un autre.
- comparer les caractéristiques des occupants successifs d'un même parc de logements.

La comparaison des entrants (ou sortants) aux ménages/individus non mobiles est délicate à interpréter, car les caractéristiques des populations mobiles sont toujours différentes de celles des populations sédentaires. Ainsi, chez les populations mobiles, on observera par exemple presque toujours :

- une sur-représentation des locataires, en particulier du parc privé, car la rotation est plus forte pour ce parc,
- une sur-représentation des jeunes, plus mobiles,
- une sur-représentation des petits logements,
- une sur-représentation des personnes seules,
- une sur-représentation des logements collectifs.

Ces sur-représentations ne seront donc pas révélatrices d'un changement social du territoire étudié mais simplement de différences structurelles entre ménages mobiles et ménages stables. Cette comparaison est donc rarement opératoire.

Le seul cas où cette comparaison a un sens est lorsqu'on compare, pour plusieurs territoires d'étude, plusieurs segments de parc ou plusieurs périodes d'observation, l'écart entre emménagés récents et ménages stables. Dans ce cas, c'est la différence entre les deux écarts qui nous renseignera sur l'évolution relative des territoires, parcs ou périodes.

Sources, variables et indicateurs

Identifier les emménagés récents

Deux sources statistiques permettent d'identifier les ménages ou individus emménagés récemment et d'étudier leurs caractéristiques socio-économiques : le recensement de l'INSEE et Filocom¹².

Le recensement de l'INSEE

- la variable *ancienneté d'emménagement* de l'exploitation principale permet d'identifier les emménagés récents et de les comparer à d'autres emménagés récents (pour un autre millésime ou pour un autre parc) ou encore de les comparer aux emménagés depuis plus longtemps ;
- les variables *lieu de résidence actuel* et *lieu de résidence 5 ans auparavant*¹³ permettent de diviser les individus ou les ménages en deux parties : ceux qui ont changé de logement dans cet intervalle de 5 ans et ceux qui ont conservé le même logement. On peut ainsi comparer les ménages ayant changé de logements pendant ces 5 années à ceux ayant conservé la même résidence principale, ou encore comparer les ménages mobiles entre eux, pour différents millésimes ou différents parcs de logement. L'inconvénient de cette option est qu'elle méconnaît les migrations éventuelles ayant eu lieu dans l'intervalle de 5 ans. Par contre, elle permet d'étudier la mobilité résidentielle des ménages comme celle des individus.

Filocom Filocom permet de sélectionner les résidences principales en fonction de la durée d'occupation, exprimée en année. Cela permet de sélectionner les emménagés récents et de les comparer à d'autres emménagés récents (pour un autre millésime ou un autre parc) ou encore de les comparer aux emménagés depuis plus longtemps. Par contre Filocom ne donne aucune information pour la mobilité résidentielle des individus.

Des indicateurs dans les deux cas multiples

Tous les indicateurs relatifs aux caractéristiques socio-économiques des ménages ou des individus présents dans Filocom ou le recensement peuvent être calculés pour les emménagés récents. Pour une liste de ces variables selon les sources, nous renvoyons le lecteur à la partie 2 du présent document.

Comparer les entrants aux sortants

Seul le recensement de l'INSEE dans son exploitation complémentaire permet de comparer les caractéristiques des ménages entrants sur un territoire à celles des ménages sortants. Il faut pour cela utiliser le couple de variables *lieu de résidence actuel* et *lieu de résidence antérieur 5 ans auparavant*. Cette seconde variable doit être utilisée dans sa version détaillée¹⁴.

De plus, si on ne dispose d'aucune information sur le logement antérieur des migrants, on dispose d'un certain nombre d'informations sur le logement au moment de l'enquête, donc de destination de la migration.

Des territoires à définir

Dans ce cas, il est indispensable de choisir un territoire, pour distinguer :

- les ménages ou individus sortis du territoire pendant l'intervalle de 5 ans ;
- les ménages ou individus entrés sur le territoire pendant l'intervalle de 5 ans ;
- les ménages ou individus ayant changé de logement dans l'intervalle mais en restant dans le territoire d'étude ;
- les ménages ou individus n'ayant pas changé de logement en 5 ans.

12 Le répertoire des logements locatifs sociaux contient une information sur l'ancienneté d'emménagement mais l'absence d'autres informations sur les occupants rend cette base inutilisable pour étudier l'impact de la mobilité résidentielle sur le peuplement.

13 Cette variable est provisoirement indisponible entre 2009 et 2013, date à partir de laquelle elle sera remplacée par une variable équivalente améliorée. Pour plus de détails, cf. encadré page 31.

14 C'est-à-dire non réduite aux items : même logement, autre logement de la même commune, autre commune du même département, autre département de la même région, autre région en France métropolitaine, autre région dans un Dom, collectivité d'outre-mer (Com), étranger.

Sources, variables et indicateurs (suite)

Comparer les entrants aux sortants (suite)

Un traitement plus lourd Cette identification fine des migrations selon les origines et destinations est plus lourde que la simple étude des emménagés récents et nécessite donc plus de temps pour le chargé d'études. Elle demande, en outre, de manipuler des fichiers de l'INSEE ou de Géokit qui demandent plus de temps d'appropriation qu'un simple tableur.

Des indicateurs multiples Tous les indicateurs relatifs aux caractéristiques socio-économiques des ménages ou des individus présents dans le recensement peuvent être calculés pour les emménagés récents. Pour une liste de ces variables selon les sources, nous renvoyons le lecteur à la partie 2 du présent document.

L'intérêt de cette approche peut être de mettre en évidence un profil différent entre les entrants et les sortants, par exemple en termes de catégorie socioprofessionnelle, d'âge, de composition familiale...

Étudier les itinéraires résidentiels et leurs blocages

Démarche du chargé d'études

Qu'est-ce que l'itinéraire résidentiel ?

L'étude des itinéraires résidentiels est **l'étude des logements successifs d'une population** (ménage ou individu), par exemple de sa cohabitation au domicile parental à l'accès à un logement autonome, puis de celui-ci aux logements successifs correspondant à l'évolution du ménage (couple, enfants, séparation...). Les itinéraires résidentiels sont presque toujours le **résultat de choix sous contraintes** (ces contraintes étant parfois très fortes, y-compris sur le choix de ne pas déménager).

Des itinéraires variés

Un schéma d'itinéraire est par exemple : une première décohabitation en locatif privé, puis un passage en HLM plus confortable et plus grand à l'occasion de la naissance d'un premier enfant, puis une première accession, éventuellement suivie d'une seconde correspondant à une montée en standing ou à la recherche d'un produit plus adapté au vieillissement et au départ des enfants.

On peut aussi identifier des étapes supplémentaires ou des itinéraires partiels (d'un premier locatif privé petit et inconfortable à un plus grand plus confortable, d'un quartier HLM dévalorisé à un plus valorisé, des mobilités à l'intérieur du locatif, notamment privé, qui correspondent à une mobilité professionnelle sans qu'il y ait nécessairement une captivité vis-à-vis du segment locatif...).

Néanmoins, **les itinéraires résidentiels sont plus variés que ne le laissent penser certains schémas classiques**. On observe des accidents plus nombreux, des situations de blocage dans des segments intermédiaires plus fréquents, voire des mobilités qu'on pourrait appeler « descensionnelle » c'est-à-dire un parcours vers des logements de moins en moins en adéquation avec les aspirations du ménage. Notons par ailleurs que la perception (ou représentation) du caractère ascensionnel ou non d'une mobilité varie beaucoup d'un individu à l'autre.

Les différentes étapes de la mobilité résidentielle correspondent à des étapes-clef **d'adaptation du logement à l'évolution de la famille** (au sens large), **du ménage, du travail et des études de ses membres...** La proximité familiale est un critère important, dans la mesure où les liens de solidarité entre l'individu et sa famille ou ses proches déterminent souvent largement les choix résidentiels (services, informations, échanges, héritage, soutien financier pour accession, caution pour la location, hébergement...).

Suivre les ménages ou les individus

Dans l'étude des itinéraires résidentiels, on observe les résidences principales successives d'un ménage ou d'un individu. C'est donc le suivi des ménages/individus qui doit être privilégié.

Des itinéraires résidentiels difficiles à saisir par la statistique

L'étude des itinéraires résidentiels à l'échelle des marchés locaux est très difficile à partir de données statistiques. La principale raison est l'absence de source statistique locale disponible qui permettrait de suivre les logements successifs des individus ou des ménages.

Certaines bases de données comme l'enquête nationale logement (ENL) ou l'échantillon démographique permanent de l'INSEE permettent de travailler sur les itinéraires résidentiels mais aucune déclinaison de ces variables n'est possible à l'échelle des marchés locaux de l'habitat. De façon générale, l'ENL est riche d'informations mais nécessiterait un sur-échantillonnage pour être utilisée dans l'analyse des marchés locaux.

Démarche du chargé d'études (suite)

Une démarche statistique qui se réduit à l'étude des blocages

L'étude statistique des itinéraires résidentiels s'avérant difficile, reste la possibilité d'étudier les blocages dans ces itinéraires.

Lorsque des phénomènes de blocage ou de régression dans les itinéraires résidentiels existent sur un territoire, ce n'est peut être pas lié qu'à une multiplication des accidents de parcours personnels, mais aussi à une situation de blocage du marché.

D'où la nécessité d'**identifier les segments qui bloquent pour agir sur eux**.

D'où également l'intérêt d'une connaissance de la mobilité résidentielle qui s'efforce de mesurer les flux d'échanges entre les parcs, et à l'intérieur de chaque parc (pour chaque segment de marché, ou au moins pour les plus importants : de quels parcs viennent les entrants, dans quels parcs vont les sortants, dans quelles proportions).

Des informations statistiques existent permettant d'identifier des blocages à l'entrée ou à la sortie de certains segments de parc.

Attention : **les blocages ne se traduisent pas toujours par une faible mobilité résidentielle**. On peut en effet constater pour certains ménages captifs d'un segment ou d'un quartier des mobilités successives dans ce même segment ou ce même quartier sans amélioration de la situation.

Suivre les logements ou les ménages/individus

Les blocages peuvent concerner un segment du parc de logements. Dans ce cas, c'est la plus ou moins grande facilité d'accès à un parc qui est étudiée. On observe les changements d'occupants d'un parc.

Mais les blocages peuvent aussi concerner une catégorie de ménages ou d'individus. Dans ce cas, c'est la plus ou moins grande facilité d'accès au logement de ces ménages/individus qui est étudiée. On observe les changements de résidences principales de ces ménages/individus.

Ces deux approches peuvent se combiner : il est par exemple possible d'étudier la difficulté d'accès au parc locatif social des jeunes, ce qui suppose de travailler à la fois sur un parc de logements spécifique et sur un profil particulier de ménages ou d'individus.

Une échelle à définir

Si l'échelle du marché local du logement est souvent incontournable, au moins à titre de référence pour situer les sous-territoires, une étude à l'échelle fine (commune ou quartier) peut permettre d'identifier des blocages dans l'accès à certains territoires et une « assignation à résidence » dans d'autres. Ces éléments peuvent être mis en relation par la suite avec des informations sur les prix ou les loyers, mais aussi sur la structure du parc des différents espaces ou encore la dynamique de la construction.

Sources, variables et indicateurs

Des indicateurs multiples à rapprocher si possible les uns des autres

De nombreuses sources peuvent fournir des indicateurs de blocage de segments de parcs de logements. Un blocage sur un segment a forcément des impacts sur d'autres segments. Aussi, on privilégiera si possible le rapprochement de ces divers indicateurs pour établir des présomptions sur les segments qui bloquent et les impacts induits sur les autres segments.

Les indicateurs de fluidité

Nous avons déjà évoqué des indicateurs qui peuvent présumer d'un blocage des itinéraires résidentiels, ou tout au moins d'une insuffisance de fluidité :

- la faiblesse du taux de mobilité résidentielle,
- la faiblesse du taux de vacance de courte durée,
- le délai d'attente moyen,
- le rapport entre attributions et demandes en cours.

Pour plus détails sur ces indicateurs, cf. le chapitre « Étudier d'un point de vue quantitatif la fluidité d'un parc et/ou la mobilité d'une population » du présent document, ainsi que la partie 2 pour le mode de calcul selon la source statistique.

Les itinéraires des accédants à un logement locatif social

Le fichier du numéro unique fournit des informations sur les demandes de logements locatifs HLM ayant fait l'objet d'une radiation pour attribution. La base contient une série d'information sur le logement du demandeur au moment de sa demande ainsi que sur le motif de cette demande. Il est donc possible d'étudier assez finement le logement précédent l'accession au parc locatif social ainsi que les caractéristiques de ces accédants.

Cette source ne fournit par contre aucune information sur les flux de sortie. Pour plus d'informations sur cette base de données et les moyens de la mobiliser pour l'étude des accédants à un logement locatif social, nous renvoyons le lecteur à la partie 2 du présent document.

La faiblesse de la primo-accession sociale

La faiblesse de la primo-accession sociale peut être un signe de blocage. Les fichiers du prêt à taux zéro (PTZ) contiennent de plus des informations sur le statut d'occupation du bénéficiaire. Nous pouvons notamment mesurer les sorties du locatif HLM et du locatif privé vers la primo-accession sociale, ainsi que leur évolution.

Rapporter les PTZ accordés à l'ensemble des locataires

Un indicateur intéressant peut être **le rapport entre le nombre de PTZ accordés à des ménages issus du parc locatif HLM (respectivement privé) et le nombre total de ménages en locatif HLM (respectivement privé)**. Le calcul de ce rapport à différentes années ou sur différents territoires peut donner une indication sur l'ampleur de la primo-accession sociale et sur le blocage éventuel à l'accession en sortie du locatif HLM ou privé. Pour plus de détails sur l'étude de la primo-accession sociale, cf. la seconde partie du présent document et le chapitre sur la base de données relative au prêt à taux zéro.

Le numérateur est disponible via la base de données PTZ (cf. partie 2 du présent document) et le dénominateur peut être extrait de Filocom ou du recensement¹⁵.

15 La base de données des notaires Perval fournit des informations sur les acquisitions de logement. Le millésime 2012 contient une variable relative à la destination du bien après l'achat en distinguant l'investissement locatif, la résidence principale et la résidence secondaire. Cette variable permettrait de comparer le profil des acquéreurs bénéficiant d'un PTZ à l'ensemble des acquéreurs. Malheureusement, cette variable n'est renseignée que pour 12 % des transactions présentes dans Perval, sachant que le taux de couverture de Perval ne permet pas toujours de travailler à l'échelle des marchés locaux de l'habitat. Des évolutions sont par ailleurs en cours sur la base de données Perval et il est difficile de savoir quelles en seront les conséquences sur les informations accessibles à partir du millésime 2013.

Sources, variables et indicateurs (suite)

Les durées d'occupation longues ou qui s'allongent

Il est possible de **travailler sur la part relative et l'évolution des durées d'occupation longues**. Avec Filocom, c'est la variable *durée d'occupation* qui sera utilisée alors que c'est la variable *ancienneté d'emménagement* qui figure dans les données du recensement et dans le répertoire des logements locatifs sociaux.

On peut se contenter de calculer la part des occupations longues dans l'ensemble des résidences principales du parc étudié (et son évolution) ou ventiler l'ensemble des ménages en fonction de la durée d'occupation, pour observer l'évolution de cette ventilation et comparer les territoires entre eux.

Attention, **l'ancienneté d'emménagement n'a pas le même sens selon la source utilisée** (recensement ou RPLS) **et ne correspond pas à la durée d'occupation de Filocom**. Pour plus de détails sur l'étude des durées d'occupation longues selon les sources, cf. partie 2 du présent document.

À rapprocher éventuellement de la primo-accession sociale

Le fait que la stabilité dans le logement relève plutôt de la captivité ou de la rente de situation est neutre du point de vue de la fluidité du marché et des possibilités de sortie par le haut des parcs locatifs à vocation sociale. Elle n'est par contre pas neutre du point de vue des tensions sur les marchés, ni du point de vue des processus ségrégatifs. Si on rapproche l'information de celle relative à la primo-accession sociale, il est possible de chercher une relation entre la longueur ou l'allongement des durées d'occupation dans les parcs locatifs à vocation sociale et la faiblesse ou la diminution de la primo-accession sociale.

La difficulté de décohabitation des jeunes

Les difficultés d'accès à un logement autonome peuvent également être mesurées, notamment pour les jeunes décohabitants. Sur ce sujet, nous renvoyons notamment le lecteur vers le retour d'expérience réalisé par le CETE Nord Picardie sur l'étude de la cohabitation des jeunes à partir de la variable *rattaché fiscal* dans Filocom¹⁶.

Le segment de l'hébergement

Enfin, si le chargé d'étude souhaite étudier le segment spécifique de l'hébergement (volume de l'offre, ampleur des demandes et caractéristiques des demandeurs, ampleur des rotations et nombre de sorties, caractéristiques des sortants et destination...) il faut savoir qu'il n'existe pas à ce jour de base de données harmonisée au plan national. Une réflexion est en cours en vue de constituer une telle base de données nationale.

Néanmoins, il existe des données locales, variables d'une région ou d'un département à l'autre. Le chargé d'études peut donc se rapprocher de la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de son territoire d'étude pour connaître les données disponibles et en faire la demande.

16 Fiche de retour d'expérience « [La cohabitation des jeunes à partir de la variable rattaché fiscal dans Filocom](#) », Olivier Dupré, CETE Nord Picardie, Pôle Marchés locaux de l'habitat, janvier 2013.

La mobilité résidentielle géographique : étudier les origines et destinations des ménages migrants

Démarche du chargé d'études

Diverses problématiques

Aucune base de données ne permet de suivre les logements successifs d'un ménage ou d'un individu. Néanmoins, certaines bases de données permettent d'étudier les origines et destinations géographiques de certaines migrations résidentielles.

Diverses problématiques

L'étude des origines et destinations géographiques des migrations résidentielles peut s'avérer utiles dans de nombreux cas. En voici quelques exemples sans prétention d'exhaustivité :

Calculer un solde migratoire

Le chargé d'études est souvent amené à calculer un solde migratoire, éventuellement selon le type d'individu ou de ménage. L'évolution du solde migratoire peut également être étudiée selon les territoires, pour voir si l'attractivité résidentielle est plus ou moins élevée qu'ailleurs, et si les évolutions sont différentes d'un territoire à l'autre.

Mesurer les flux

Le chargé d'études peut aussi calculer l'ampleur des flux entrants et sortants sur un territoire, éventuellement selon type d'individu ou de ménage. Le solde migratoire n'est en effet pas toujours suffisant : deux soldes migratoires peuvent être égaux avec des flux entrants et sortants très différents en volumes.

Comparer les migrations selon la distance

Le chargé d'études peut dans certains cas distinguer les migrations de courte distance et les migrations de longue distance, la définition de ces deux catégories relevant nécessairement du chargé d'études en fonction des questions qu'il se pose.

Étudier la périurbanisation

Il est souvent utile de mesurer et caractériser les migrations résidentielles en provenance d'un pôle urbain vers des communes périphériques. Cela peut par exemple servir dans les études visant à caractériser un phénomène de périurbanisation. La méthode permet de déterminer l'étendue de la (ou des) couronne(s) périurbaine(s).

Étudier les migrations entrantes, sortantes, internes...

Il est également possible d'étudier les caractéristiques des ménages ou individus entrants sur un territoire et les comparer à celles des sortants, des non mobiles, des migrants internes au territoire, ou encore des entrants à une autre période ou des entrants sur un autre territoire. Cela renvoie à l'étude de l'impact de la mobilité résidentielle sur le peuplement d'un territoire (cf. le chapitre relatif à cette problématique dans la partie 1 du présent document).

Étudier les territoires sous influence

Une question parfois posée au chargé d'études est : quels sont les périmètres d'influence des différents pôles urbains entourant un territoire en termes de migrations résidentielles ? Il peut s'agir ici d'identifier une pression périurbaine sur un territoire et éventuellement d'en déterminer la provenance. Il faut alors déterminer à quelles couronnes périurbaines appartiennent les communes d'un territoire.

Étudier l'attractivité entre deux territoires

L'attractivité relative de deux territoires peut être mesurée à partir des échanges en termes de migrations résidentielles entre eux. Cela peut permettre d'identifier un phénomène d'attraction entre une agglomération et une autre, entre un département et un autre... Le solde entre les deux territoires peut être très différent selon le profil des migrants.

Démarche du chargé d'études (suite)

Choisir le ou les territoire(s)

Pour étudier l'origine et la destination des migrations résidentielles, il est indispensable d'abord de **définir le ou les territoires d'observation**. C'est au chargé d'études de définir les espaces les plus adaptés à la question posée :

- un espace où on va calculer un solde migratoire, des flux entrants et sortants...
- un couple de territoires entre lesquels on va mesurer et qualifier les flux ;
- un territoire de destination des migrations et plusieurs espaces d'origine (par exemple si on étudie un espace sous influence multiple et qu'on cherche à savoir la part relative des différentes influences extérieures) ;
- un territoire d'origine des migrations et plusieurs espaces de destination (si on cherche par exemple à savoir où vont les migrants qui quittent un territoire).

Choisir la période d'étude

Pour un travail à partir du recensement (en mobilisant la variable *lieu de résidence antérieur 5 ans auparavant*), la période d'étude est imposée : il s'agit de l'intervalle de 5 ans, et on sait également qu'on ne mesure pas directement des migrations résidentielles mais uniquement une différence entre le lieu de résidence actuel et le lieu de résidence 5 ans auparavant, sans connaissance des éventuelles migrations intermédiaires¹⁷.

Pour un travail à partir de Sit@del2 ou du prêt à taux zéro, il est par contre nécessaire de fixer une période d'étude qui va déterminer l'**étendue temporelle des données qu'on va demander au statisticien régional**. Cette réponse dépend à la fois de l'objectif recherché et du territoire qu'on souhaite étudier.

Il est souvent impossible de travailler uniquement sur les données d'une année, car celles-ci, surtout pour des territoires peu peuplés, ne s'avèrent pas représentatives (quand la diffusion n'est pas rendue impossible par le secret statistique).

Néanmoins, si on travaille sur une trop longue durée, on ne peut plus mettre en évidence les évolutions internes à cette période.

Il y a donc un arbitrage à effectuer entre l'étude sur une (ou des) période(s) suffisamment longue(s) pour que le nombre d'observations soit représentatif et suffisamment courte(s) pour ne pas ignorer des évolutions qui auraient eu lieu pendant la (les) période(s).

Il n'y a pas de réponse toute faite à cette question, l'arbitrage devant se faire au cas par cas.

Éventuellement, il est possible de faire quelques extractions de données Sit@del2 ou PTZ via Géokit pour voir le nombre d'observations sur le territoire qu'on étudie, ce qui peut aider à choisir une période pertinente.

Suivre les ménages/individus ou les logements

Dans l'étude des origines et destinations des migrations résidentielles, c'est bien sûr le suivi des ménages/individus qui doit être privilégié puisqu'on observe les résidences principales de ceux-ci à deux dates. On peut ainsi observer les origines et destinations des migrations résidentielles de certaines catégories de ménages ou d'individus.

Néanmoins, l'étude des origines/destinations peut également entrer dans le cadre d'une étude de suivi des logements. Il est par exemple possible d'observer les origines-destinations des migrations en provenance ou à destination d'un parc donné de logements.

17 Précisons néanmoins que, d'une part, la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* n'est disponible que jusqu'au millésime 2008 et d'autre part qu'à partir du millésime 2013, une nouvelle version de ces données devrait être disponible avec une variable qui sera le lieu de résidence au 1^{er} janvier de l'année précédant le recensement (les migrations intermédiaires demeureront donc inconnues mais seront bien moins fréquentes).

Sources, variables et indicateurs

Le recensement de l'INSEE

La principale donnée permettant l'étude des origines et destinations des migrations résidentielles à l'échelle locale est le recensement de la population. En effet, l'INSEE construit des fichiers relatifs aux migrations résidentielles à partir du *lieu de résidence actuel* de l'enquêté et du *lieu de résidence 5 ans auparavant* (cf. partie 2 pour la présentation détaillée de ces fichiers et variables).

Deux niveaux de détail de la variable

Une version condensée de cette variable permet de distinguer les modalités suivantes :

- même logement,
- autre logement de la même commune,
- autre commune du même département,
- autre département de la même région,
- autre région en France métropolitaine,
- autre région dans un Dom,
- collectivité d'outre-mer (Com),
- étranger.

Une version détaillée de cette variable fournit la commune du lieu de résidence 5 ans auparavant. Cela permet d'étudier le couple *commune de résidence actuelle / commune de résidence antérieure 5 ans auparavant* pour chaque ménage ou chaque individu dans l'intervalle de 5 ans¹⁸. Les individus de moins de 5 ans à la date de l'enquête sont exclus de ces données.

Une variable indisponible entre 2009 et 2013

Attention : la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* n'est plus disponible à partir du millésime 2009. Cette indisponibilité n'est cependant que provisoire. En effet, elle est liée à un changement dans le questionnaire du recensement : en 2005 la question posée était « où habitiez-vous au 1^{er} janvier 2000 ? ». Jusqu'en 2010, l'enquête nous renseignait sur le lieu de résidence 5 ans auparavant. Cette question a été remplacée à partir de l'enquête 2011 par la question suivante : « où habitiez-vous le 1^{er} janvier 2010 ? ».

Conséquence : les nouveaux résultats ne seront disponibles que lorsque 5 enquêtes auront été réalisées avec le nouveau questionnaire soit en 2015 (recensement 2013 du numéro de l'année médiane). Aucune information sur les origines et destinations des migrations résidentielles ne sera disponible entre le millésime 2008 et le millésime 2013. Par contre, les nouvelles données devraient être plus adaptées à l'étude de la mobilité résidentielle au moins pour les raisons suivantes :

- le précédent questionnaire passait sous silence les migrations ayant eu lieu pendant les 5 ans avant l'enquête. Ce biais existera toujours mais sera réduit à une seule année ;
- Les réponses seront plus fiables, car l'enquêté risque moins de se tromper sur sa situation l'année précédente que sur sa situation cinq ans auparavant.

Quelques indicateurs Le recensement permet de calculer pour un territoire donné :

- le solde migratoire,
- le taux annuel de migrations nette,
- le taux d'entrées ou de sorties,

Ces indicateurs peuvent être calculés selon le profil des ménages ou des individus, ainsi que par segment de parc du logement actuel.

¹⁸ Les migrations ayant eu lieu dans l'intervalle de 5 ans ne sont néanmoins pas connues.

Sources, variables et indicateurs (suite)

Sit@del2

Sit@del2 fournit à la fois la *commune du lieu du permis* et la *commune de résidence du pétitionnaire* de permis de construire. Il est ainsi possible d'**étudier les migrations résidentielles pour les pétitionnaires, à la condition qu'ils soient des particuliers personnes physiques et que leur migration corresponde à une opération de construction neuve de maison individuelle à destination de résidence principale**. Cela permet d'étudier les origines et destinations des ménages constructeurs de maisons individuelles en fonction de certaines caractéristiques du logement. Les détails relatifs à cette base de données et à son utilisation à cette fin sont disponibles dans la partie 2 du présent document.

À moins que l'étude ne porte que sur ce seul segment de la mobilité résidentielle, il est recommandé d'utiliser ces données en complément d'autres indicateurs relatifs aux origines et destinations des migrations résidentielles (par exemple le recensement) dans le cadre d'une analyse multicritère.

Les données du prêt à taux zéro

Le fichier détail du prêt à taux zéro fournit pour chaque bénéficiaire la *commune du futur logement* et le *code postal du logement actuel*. Cela permet d'**étudier les origines et destinations des primo-accédants bénéficiaires du PTZ**, et ce en fonction d'un certain nombre d'autres variables relatives au logement actuel, au futur logement ou à la situation socio-économique du bénéficiaire, du futur logement. Pour plus d'informations sur les données du PTZ et leur utilisation à cette fin, cf. la partie 2 du présent document.

À moins que l'étude ne porte que sur ce seul segment de la mobilité résidentielle, il est recommandé d'utiliser ces données en complément d'autres indicateurs relatifs aux origines et destinations des migrations résidentielles (par exemple le recensement) dans le cadre d'une analyse multicritère.

Sources, variables et indicateurs (suite)

Les bases de données notariales

La base de données Perval couvre le territoire national à l'exception de l'Île-de-France. Elle est constituée par la Société Perval à partir des informations qui lui sont transmises, sur la base du volontariat, par les notaires ; elle comporte des informations propres aux transactions immobilières et foncières (80 variables dont les prix et les surfaces des biens). À l'origine, cet outil a été créé pour répondre aux besoins des notaires (recherches de références, évaluation et cotation de biens immobiliers, expertises immobilières). La base Perval a été achetée en 2008 par le MEEDDAT pour l'ensemble de ses services et est accessible à ses services déconcentrés grâce au réseau des statisticiens régionaux. BIEN constitue une base équivalente ; elle est également achetée par le MEEDDAT et disponible auprès de la DREIF.

Perval Elle fournit des informations sur les acquisitions de logement avec notamment la commune du bien et la commune de l'acheteur. Avant 2012, il n'est néanmoins pas possible de connaître la destination du logement et en particulier d'identifier les transactions ayant pour but l'occupation par le nouveau propriétaire. L'utilisation de Perval pour étudier la mobilité résidentielle est donc impossible avant cette date.

Le millésime 2012 contient une variable relative à la destination du bien après l'achat en distinguant l'investissement locatif, la résidence principale et la résidence secondaire. Cette variable est indispensable pour étudier la mobilité résidentielle, elle permet en effet de sélectionner les transactions correspondant à un achat en vue de l'occupation du logement par l'acheteur. Cette variable permettrait en particulier d'identifier les origines et destinations des migrations correspondant aux acquisitions en vue d'utilisation comme résidence principale. Malheureusement, cette variable n'est renseignée que pour 12 % des transactions présentes dans Perval, sachant que le taux de couverture de Perval ne permet pas toujours de travailler à l'échelle des marchés locaux de l'habitat. Des évolutions sont par ailleurs en cours sur la base de données Perval et il est difficile de savoir quelles en seront les conséquences sur les informations accessibles à partir du millésime 2013.

Pour ces raisons, nous n'évoquons pas cette base de données dans la partie 2 du présent document.

Bien La base BIEN, équivalent de Perval en Île-de-France, a un meilleur taux de couverture que celle-ci. Elle contient une variable relative à la destination du bien après la transaction (distinguant l'investissement locatif, la résidence principale et la résidence secondaire). Cette variable est indispensable pour étudier la mobilité résidentielle, elle permet en effet de sélectionner les transactions correspondant à un achat en vue de l'occupation du logement par l'acheteur. Cette variable permettrait en particulier d'identifier les origines et destinations des migrations correspondant aux acquisitions en vue d'utilisation comme résidence principale. Malheureusement, cette variable n'est renseignée que pour 16,5 % des transactions présentes dans Bien. Pour cette raison, nous n'évoquons pas cette base de données dans la partie 2 du présent document.

2^{ème} partie

Quelles sources statistiques utiliser ? Quelles variables mobiliser ? Quels indicateurs construire ? Avec quelles précautions et quelles limites ?

Six sources statistiques

Cette première partie est divisée en six chapitres qui correspondent à autant de sources statistiques susceptibles d'être mobilisées dans le cadre de l'étude de la mobilité résidentielle à l'échelle des marchés locaux de l'habitat :

- Le recensement de la population de l'INSEE ;
- Filocom ;
- Le répertoire des logements locatifs sociaux ;
- Sit@del2 ;
- Les données du prêt à taux zéro ;
- Le fichier du numéro unique de demande de logement locatif social.

Chaque chapitre commence par une présentation générale de la source. Ensuite le lecteur trouve une description de l'utilisation possible des données pour étudier la mobilité résidentielle : variables utiles, intérêts et limites, rapprochements intéressants... Enfin, certains chapitres se terminent par quelques exemples de traitements et d'indicateurs possibles, particulièrement adaptés à la source considérée ou qui nécessitent certaines précautions pour être construits correctement.

Le recensement de l'INSEE

Présentation générale

Une source incontournable¹⁹

Le recensement de la population permet de connaître la population de la France, dans sa diversité et son évolution. Il fournit des statistiques sur les habitants et les logements, leur nombre ainsi que leurs caractéristiques : répartition par sexe et âge, professions exercées, conditions de logement, modes de transport, déplacements domicile travail ou domicile-études, etc.

Modalités de l'enquête

Depuis 1999, le recensement repose sur une collecte d'information annuelle, concernant successivement tous les territoires communaux au cours d'une période de cinq ans. Les communes de moins de 10 000 habitants réalisent une enquête de recensement portant sur toute la population, à raison d'une commune enquêtée sur cinq chaque année. Les communes de 10 000 habitants ou plus sont l'objet d'une enquête tous les ans par sondage auprès d'un échantillon d'adresses représentant 8 % de leurs logements. En cumulant cinq enquêtes, l'ensemble des habitants des communes de moins de 10 000 habitants et 40 % environ de la population des communes de 10 000 habitants ou plus sont enquêtés.

Les informations ainsi collectées sont ramenées à une même date pour toutes les communes afin d'assurer l'égalité de traitement entre elles. Cette date de référence est fixée au 1er janvier de l'année médiane des cinq années d'enquête pour obtenir une meilleure robustesse des données.

Millésimes

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées de 2004 à 2008. Ainsi, à partir de fin 2008, il a été possible d'élaborer puis de diffuser les résultats complets du recensement millésimé 2006, date du milieu de la période. Depuis lors et chaque année, les résultats de recensement sont produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes : abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et prise en compte de l'enquête nouvelle.

Deux exploitations

Le nouveau recensement de la population fait l'objet, comme les anciens recensements généraux, d'une exploitation statistique réalisée en deux temps : une exploitation principale et une exploitation complémentaire.

Exploitation principale

L'exploitation principale porte sur l'ensemble des bulletins collectés mais pas sur l'ensemble des variables ;

Exploitation complémentaire

L'exploitation complémentaire fournit, en plus, des résultats sur les professions et catégories socioprofessionnelles, les secteurs d'activité économique et la structure familiale des ménages ;

- Pour les communes de moins de 10 000 habitants, elle porte sur un quart des ménages ;
- Pour les communes de 10 000 habitants ou plus, l'exploitation complémentaire porte sur l'ensemble des bulletins collectés auprès des ménages, soit environ 40 %.

Pour toutes les communes, l'exploitation complémentaire porte également sur un individu des communautés²⁰ sur quatre.

19 Pour plus de détails sur le recensement (méthodologie, définition des concepts, conseils pour l'utilisation des résultats...), nous renvoyons le lecteur au site internet de l'INSEE.

20 Une communauté est un ensemble de locaux d'habitation relevant d'une même autorité gestionnaire et dont les habitants partagent à titre habituel un mode de vie commun. La population de la communauté comprend les personnes qui résident dans la communauté, à l'exception de celles qui résident dans des logements de fonction.

Présentation générale (suite)

Précaution d'utilisation

Les effectifs supérieurs à 500 peuvent normalement être utilisés en toute confiance. Les effectifs inférieurs à 200 doivent être maniés avec précaution car, en raison de l'imprécision liée au sondage, ils peuvent ne pas être significatifs. De ce fait, les comparaisons entre territoires de petites tailles sont à proscrire. Pour des zones de moins de 2 000 habitants, il est recommandé de ne pas utiliser les données issues de l'exploitation complémentaire.

Modalités d'accès

Toutes les données du recensement sont disponibles sur le site internet de l'INSEE, essentiellement sous quatre formes :

- les bases de chiffres clés,
- les bases de tableaux détaillés,
- les bases de données infra-communales,
- les fichiers détail.

Certaines données sont également disponibles via l'application Géokit.

Notions et variables utiles pour l'étude de la mobilité résidentielle

Le ménage

Un ménage regroupe l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Un ménage peut être composé d'aucune, une ou plusieurs familles. Un ménage composé d'une personne seule ou d'une unique famille est un ménage simple, sinon il est appelé un ménage complexe.

Les personnes résidant dans une communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, établissements pénitentiaires...) ou vivant dans des habitations mobiles (y compris les marinières et les personnes sans-abri) sont considérées comme vivant « hors ménage ».

La résidence principale

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage. **Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages.**

La personne de référence

La personne de référence du ménage est déterminée à partir de la structure familiale du ménage et des caractéristiques des individus qui le composent.

Dans l'exploitation principale du recensement, la personne de référence du ménage est déterminée automatiquement à l'aide d'une règle qui ne prend en compte que les trois personnes les plus âgées du ménage (classées par ordre décroissant) et considère leurs relations potentielles :

- si le ménage compte une seule personne, cette dernière est la personne de référence ;
- si le ménage compte deux personnes : si elles sont de sexe différent et identifiées comme formant un couple, l'homme est la personne de référence ; sinon la personne de référence est la personne active la plus âgée ou, si aucune des deux n'est active, la personne la plus âgée ;
- si le ménage compte trois personnes ou plus : si un couple formé d'un homme et d'une femme est identifié, l'homme du couple est la personne de référence ; sinon la personne de référence est la personne active la plus âgée, ou si aucune des trois personnes considérées n'est active, la personne la plus âgée.

Dans l'exploitation complémentaire du recensement, la connaissance des liens familiaux au sein des ménages permet de définir la personne de référence du ménage plus précisément que dans l'exploitation principale. La règle de détermination de la personne de référence du ménage est alors la suivante :

- si le ménage comprend une ou plusieurs familles dont au moins un couple, la personne de référence est, parmi les hommes de ces couples, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- si le ménage ne comprend aucun couple mais au moins une famille monoparentale, alors la personne de référence est, parmi les parents des familles monoparentales, le plus âgé des actifs ou, à défaut, le plus âgé ;
- si le ménage ne comprend aucune famille, la personne de référence est, à l'exception des pensionnaires ou salariés logés, la personne active la plus âgée ou, à défaut, la personne la plus âgée.

Notions et variables utiles pour l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

La famille

Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple vivant au sein d'un ménage²¹, avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ;
- soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Pour qu'une personne soit enfant d'une famille, elle doit être célibataire et ne pas avoir de conjoint ou d'enfant faisant partie du même ménage.

Un ménage peut comprendre zéro, une ou plusieurs familles.

L'ancienneté d'emménagement

Elle est calculée en années et à partir de l'année d'emménagement dans le logement. Par exemple, pour les individus enquêtés en 2005 ayant déclaré avoir emménagé en 2005, l'ancienneté d'emménagement est de 0 an ; pour ceux qui ont déclaré 2004, l'ancienneté d'emménagement est de 1 an, ...

Si tous les occupants présents au moment du recensement ne sont pas arrivés en même temps, la date d'emménagement correspond à celle du premier arrivé. Si cette personne a toujours vécu dans le logement, l'année d'emménagement correspond à son année de naissance. **En conséquence, cette variable ne permet pas d'étudier la mobilité résidentielle des individus puisque leur ancienneté d'emménagement est égale à celle du premier arrivé dans le logement.**

Lieu de résidence cinq ans auparavant

Il s'agit du lieu de résidence 5 ans avant l'enquête de recensement. Les personnes concernées sont donc âgées de 5 ans ou plus au 1er janvier de l'année d'enquête.

Par convention, on considère que les personnes sans-abri, les marins, les personnes vivant en habitation mobile et les personnes détenues avaient pour lieu de résidence 5 ans auparavant un autre logement de la commune au sein de laquelle elles sont comptabilisées.

Deux niveaux de détail de la variable

Une version condensée de cette variable permet de distinguer les modalités suivantes :

- même logement,
- autre logement de la même commune,
- autre commune du même département,
- autre département de la même région,
- autre région en France métropolitaine,
- autre région dans un Dom,
- collectivité d'outre-mer (Com),
- étranger.

Une version détaillée de cette variable fournit la commune du lieu de résidence 5 ans auparavant. Cela permet d'étudier le couple *commune de résidence actuelle / commune de résidence antérieure 5 ans auparavant* pour chaque ménage ou chaque individu dans l'intervalle de 5 ans.

21 Un couple au sein d'un ménage est formé d'un homme et d'une femme âgés de 14 ans ou plus, qui partagent la même résidence principale et qui répondent, sauf exception, à au moins l'un des deux critères suivants : ils déclarent tous les deux être mariés ou ils déclarent tous les deux vivre en couple. Les couples ainsi définis sont des couples de fait, les conjoints étant mariés ou non.

Notions et variables utiles pour l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Lieu de résidence cinq ans auparavant (suite)

Pas d'informations sur les migrations intermédiaires

Le recensement permet de rapprocher le lieu de résidence actuel (à la date de l'enquête) au lieu de résidence 5 ans auparavant. **Il ne fournit donc pas directement des migrations résidentielles. Les éventuelles migrations des individus ou des ménages durant cet intervalle de 5 ans sont ignorées.** Ainsi, une personne peut avoir fait 3 changements de logement entre l'année n-5 et l'année n (n étant égal à l'année de l'enquête). De la même manière, un individu occupant le même logement au moment de l'enquête et 5 ans auparavant peut parfaitement avoir changé de résidence principale une ou plusieurs fois dans l'intervalle.

Étudier les individus ou les ménages

Cette variable est fournie par l'INSEE pour les individus²². Elle permet donc d'étudier la mobilité résidentielle des individus. C'est la seule source statistique qui permet de travailler à cette échelle et non à celle du ménage.

De plus, l'INSEE fournit dans certains fichiers la variable *lien à la personne de référence du ménage*, qui lorsqu'elle prend la modalité 1, permet de repérer la personne de référence du ménage. Si on ne sélectionne que les individus qui sont la personne de référence de leur ménage, les données permettent d'étudier la mobilité résidentielle des ménages.

Une variable indisponible entre 2009 et 2013

Attention : la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* n'est plus disponible à partir du millésime 2009. **Cette indisponibilité n'est cependant que provisoire. En effet, elle est liée à un changement dans le questionnaire du recensement :** en 2005 la question posée était « où habitez-vous au 1^{er} janvier 2000 ? ». Jusqu'en 2010, l'enquête nous renseignait sur le lieu de résidence 5 ans auparavant. Cette question a été remplacée à partir de l'enquête 2011 par la question suivante : « où habitez-vous le 1^{er} janvier 2010 ? ».

Conséquence : les nouveaux résultats ne seront disponibles que lorsque 5 enquêtes auront été réalisées avec le nouveau questionnaire soit en 2015 (recensement 2013 du numéro de l'année médiane). Aucune information sur les origines et destinations des migrations résidentielles ne sera disponible entre le millésime 2008 et le millésime 2013. Par contre, les nouvelles données devraient être plus adaptées à l'étude de la mobilité résidentielle au moins pour les raisons suivantes :

- le précédent questionnaire passait sous silence les migrations ayant eu lieu pendant les 5 ans avant l'enquête. Ce biais existera toujours mais sera réduit à une seule année ;
- les réponses seront plus fiables, car l'enquêté risque moins de se tromper sur sa situation l'année précédente que sur sa situation cinq ans auparavant.

22 Tous les individus d'un même ménage partagent les caractéristiques de leur ménage (statut d'occupation du logement, nombre de personnes du logement, etc.).

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle

Une multitude de fichiers

Un grand nombre de fichiers fournissent des données issues du recensement et peuvent être utilisés pour étudier la mobilité résidentielle. Au chargé d'études de choisir le ou les plus adapté(s) à son étude. Nous commençons la présentation de ces fichiers par les données fournies sur le site de l'INSEE au format tableur.

La base « chiffres clés » logement

Ce fichier, issu de l'exploitation principale, fournit pour chaque commune un grand nombre de variables dont celles utiles à l'étude de la mobilité résidentielle sont les suivantes :

Variables utiles à l'étude de la mobilité résidentielle

- nombre de ménages ;
- nombre de ménages emménagés depuis moins de 2 ans ;
- nombre de ménages emménagés entre 2 et 4 ans, 5 et 9 ans, 10 et 19 ans ou 20 et 29 ans ;
- nombre de ménages emménagés depuis 10 ans ou plus, ou depuis 30 ans ou plus ;
- population des ménages ;
- population des ménages emménagés depuis moins de 2 ans ;
- population des ménages emménagés entre 2 et 4 ans, 5 et 9 ans, 10 et 19 ans, 20 et 29 ans ;
- population des ménages emménagés depuis 10 ans ou plus, ou depuis 30 ans ou plus ;
- ancienneté totale d'emménagement pour les résidences principales (années) ;
- ancienneté totale d'emménagement des résidences principales occupées par les propriétaires (années) ;
- ancienneté totale d'emménagement des résidences principales occupées par les locataires (années) ;
- ancienneté totale d'emménagement des résidences principales HLM louées vides (années) ;
- ancienneté totale d'emménagement des résidences principales occupées à titre gratuit (années).

Intérêt et limites

Ce fichier présente l'avantage de fournir des informations sur des classes d'ancienneté d'emménagement et ne se limite donc pas à la mobilité sur un ou deux ans. Il rend en particulier possible l'étude des durées d'occupation élevées. Néanmoins, la seule segmentation possible du parc est celle par statut d'occupation, et dans ce cas la seule information fournie est une ancienneté totale d'emménagement, qui ne permet pas d'étude fine des emménagés récents.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Bases de tableaux détaillés « logements et résidences principales »

Plusieurs fichiers de tableaux détaillés sont fournis concernant les logements et résidences principales. Ce sont des données détaillées pour lesquelles les croisements sont prédéfinis. Elles sont issues de l'exploitation complémentaire. Deux de ces fichiers peuvent être utiles à l'étude de la mobilité résidentielle, car ils fournissent des informations sur les résidences principales selon l'*ancienneté d'emménagement*, ventilée en 6 classes :

- moins de 2 ans,
- de 2 à 4 ans,
- de 5 à 9 ans,
- de 10 à 19 ans,
- de 20 à 29 ans,
- 30 ans ou plus.

PRINC5 Ce fichier fournit à l'échelle communale des informations sur le nombre de résidences principales par type de logement (maison ou appartement), nombre de pièces et ancienneté d'emménagement.

PRINC17 Ce fichier fournit à l'échelle communale des informations sur le nombre de résidences principales par type de logement (maison ou appartement), catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence (en 8 classes) et ancienneté d'emménagement.

PRINC24 Ce fichier fournit à l'échelle communale des informations sur le nombre de résidences principales par type de logement (maison ou appartement), statut d'occupation et ancienneté d'emménagement.

Bases de tableaux détaillés « population et lieu de résidence antérieure »

Ce sont des données détaillées pour lesquelles les croisements sont prédéfinis. Elles sont issues de l'exploitation complémentaire.

Deux de ces fichiers peuvent être utiles à l'étude de la mobilité résidentielle, car ils fournissent des données selon la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant*. Cette variable prend les modalités suivantes :

- Même logement,
- Autre logement de la même commune,
- Autre commune du même département,
- Autre département de la même région,
- Autre région en France métropolitaine,
- Autre région dans un Dom,
- Collectivité d'outre-mer (Com),
- Étranger.

MIG1 Ce fichier fournit à l'échelle communale des informations sur la population de 5 ans ou plus par sexe, âge (en 8 classes), nationalité (français/étranger) et lieu de résidence 5 ans auparavant.

MIG2 Ce fichier fournit à l'échelle communale des informations sur la population de 5 ans ou plus par catégorie socioprofessionnelle (24 postes) et lieu de résidence 5 ans auparavant.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Bases sur les flux de mobilité : « migrations résidentielles (lieu de résidence actuelle – lieu de résidence antérieure) »

Ces données, issues de l'exploitation complémentaire, permettent d'étudier les migrations résidentielles des individus à partir de la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant*. Ce fichier comprend deux onglets :

- le premier fournit pour chaque commune :
 - la population n'ayant pas changé de commune de résidence à 5 ans d'intervalle ;
 - la population ayant changé de commune de résidence à 5 ans d'intervalle ;
- le second fournit, pour chaque couple commune de résidence au recensement / commune du lieu de résidence 5 ans auparavant, le flux de population correspondant. Attention, ce flux est communiqué seulement s'il est supérieur à 100. Le fichier ne comprend donc pas tous les couples de communes mais seulement les couples correspondant à un flux de l'une vers l'autre supérieur à 100. Le total des migrations du fichier ne correspond donc pas à l'ensemble des migrations résidentielles qu'on trouve dans le fichier détail.

Intérêt et limites

Ces fichiers sont beaucoup plus faciles d'utilisation que les fichiers détails présentés ci-dessous. Néanmoins, le premier ne donne pas d'informations sur les origines et destination et ne fournit pas non plus la population ayant changé de logement (seuls la population ayant changé de commune est indiquée). Quant au second fichier, la limitation aux flux supérieurs à 100 rend difficile son utilisation pour l'étude des origines et destinations des migrations à l'échelle des marchés locaux de l'habitat, sauf sur des territoires très denses.

Bases de données infra-communales

L'intérêt principal de ces fichiers est la fourniture des données à l'échelle des IRIS²³. Pour chacun d'eux sont précisés son type, son type de modification depuis 1999 et son label de qualité.

Parmi ces fichiers, deux peuvent être utiles pour l'étude de la mobilité résidentielle : le fichier « logement » et le fichier « population ».

Le fichier « logement »

Les données sont issues de l'exploitation principale. Les données relatives à la mobilité résidentielle sont issues de la variable *ancienneté d'emménagement* et sont les mêmes que celles décrites ci-dessus pour la base chiffres clés « logement ». Les intérêts et limites sont donc les mêmes.

Le fichier « population »

Le fichier contient des données issues de l'exploitation principale et de l'exploitation complémentaire. Les données relatives à la mobilité résidentielle sont issues de la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant*. Par conséquent, elles ne concernent que les personnes ayant 5 ans ou plus.

Le fichier fournit le nombre de personnes :

- habitant 5 ans auparavant le même logement,
- habitant 5 ans auparavant un autre logement de la même commune,
- habitant 5 ans auparavant une autre commune du même département,
- habitant 5 ans auparavant un autre département de la même région,
- habitant 5 ans auparavant une autre région en France métropolitaine,
- habitant 5 ans auparavant hors de la région de résidence actuelle dans un département d'outre-mer (DOM),
- habitant 5 ans auparavant hors de France métropolitaine ou d'un DOM.

23 Les communes d'au moins 10 000 habitants et une forte proportion des communes de 5 000 à 10 000 habitants sont découpées en IRIS. Pour les autres, les données sont fournies à l'échelle de la commune. Pour en savoir plus, cf. la [définition sur le site de l'INSEE](#).

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Les données carroyées

En novembre 2013, l'INSEE a mis en ligne des données carroyées (carreaux de 200 m de côtés²⁴). Ces données permettent de disposer d'informations issues du recensement 2010 à l'échelle infra-communale dont :

- le nombre total de ménages,
- le nombre total de ménages présents depuis 5 ans ou plus dans leur logement actuel.

Leur utilisation demeure néanmoins limitée pour l'étude de la mobilité résidentielle.

Les fichiers détail

Ici commence la description des fichiers détail de l'INSEE. Jusqu'à récemment, pour lire et traiter ce fichier volumineux portant sur la France entière, il était nécessaire d'utiliser un gestionnaire de bases de données ou un logiciel statistique. Désormais des fichiers par groupes de région sont proposés, et l'extraction des données est possible sous plusieurs formats : texte, Beyond 20/20 et dBase. Il ne nous a pas été possible de prendre en compte ce changement dans le présent document mais il doit permettre un accès plus facile aux fichiers détails que par le passé.

Le fichier détail « logement »

Chaque enregistrement du fichier correspond à un logement ordinaire décrit selon sa localisation, ses caractéristiques (catégorie, type de construction, confort, surface, nombre de pièces, etc.), et les caractéristiques sociodémographiques du ménage qui y réside. Les informations relatives au ménage sont fournies uniquement lorsque le logement est occupé au titre de la résidence principale.

Les données sont issues de l'exploitation principale. La documentation complète sur ce fichier est disponible sur le [site de l'INSEE](#).

Échelle géographique

Le logement est localisé à l'IRIS lorsque le logement se situe dans une commune découpée en IRIS et à la commune dans le cas contraire.

Précautions d'utilisation

Les données étant issues d'enquêtes statistiques, l'ensemble des calculs doit être réalisé avec le poids du logement (IPONDL). Cette variable IPONDL est fournie avec des décimales pouvant aller jusqu'à 15 chiffres après la virgule. Afin d'éviter les erreurs d'arrondis, il est nécessaire d'utiliser le poids du logement en gardant les décimales dans les calculs.

Caractéristiques des logements

Les variables sont les suivantes :

- année d'emménagement dans le logement (détaillée) ;
- année d'emménagement dans le logement (regroupée) ;
- ancienneté d'emménagement dans le logement (détaillée) ;
- ancienneté d'emménagement dans le logement (regroupée) ;
- desserte par un ascenseur ;
- catégorie de logement²⁵ ;
- chauffage central du logement ;
- combustible principal du logement ;
- emplacement réservé de stationnement ;
- appartenance du logement à un organisme HLM ;

24 Afin de respecter la règle de diffusion des données sur les revenus fiscaux des ménages, aucune information statistique (à l'exception du nombre total d'individus) n'est diffusée sur des carreaux de moins de 11 ménages. Ces carreaux de faibles effectifs sont donc regroupés en rectangles de taille plus importante et satisfaisant à cette règle des 11 ménages minimum.

25 Résidences principales, logements occasionnels, résidences secondaires, logements vacants ou « Hors logement ordinaire ».

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail« logement » (suite)

- poids du logement (IPONDL) ;
- nombre de pièces du logement ;
- installations sanitaires ;
- statut d'occupation²⁶ ;
- superficie ;
- type de construction²⁷ ;
- type de logement²⁸ ;

Caractéristiques des ménages

Les variables sont les suivantes :

- âge regroupé de la personne de référence du ménage en 8 classes d'âge ;
- diplôme le plus élevé obtenu (personne de référence du ménage) ;
- condition d'emploi (personne de référence du ménage) ;
- indicateur du lieu d'études (personne de référence du ménage)²⁹ ;
- indicateur de lieu de travail (personne de référence du ménage)³⁰ ;
- situation quant à l'immigration (personne de référence du ménage) ;
- indicateur du lieu de naissance (personne de référence du ménage) ;
- nombre d'élèves, étudiants ou stagiaires âgés de 14 ans ou plus du ménage ;
- nombre de personnes âgées de N ans ou moins du ménage, N valant 3, 6, 11, 16, 18 ou 24 ;
- nombre de personnes âgées de N ans ou plus du ménage, N valant 19, 60, 65 ou 75 ;
- nombre de personnes actives du ménage ;
- nombre de personnes du ménage ;
- nombre de personnes du ménage, de sexe masculin ;
- nombre de personnes du ménage, de sexe féminin ;
- nombre de personnes actives ayant un emploi du ménage ;
- nombre de personnes scolarisées du ménage ;
- état matrimonial de la personne de référence du ménage ;
- ancienneté de recherche d'emploi (personne de référence du ménage) ;
- sexe de la personne de référence du ménage ;
- type d'activité de la personne de référence du ménage ;
- temps de travail (personne de référence du ménage) ;
- mode de transport principal le plus souvent utilisé pour aller travailler (personne de référence du ménage) ;
- nombre de voitures du ménage.

26 Logement ordinaire inoccupé, propriétaire, locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM, locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM, locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel, logé gratuitement, « Hors logement ordinaire ».

27 Bâtiment d'habitation d'un seul logement isolé, bâtiment d'habitation d'un seul logement jumelé ou groupé de toute autre façon, bâtiment d'habitation de 2 logements ou plus, bâtiment à usage autre qu'habitation, construction provisoire, hors logement ordinaire.

28 Maison, appartement, logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune, pièce indépendante (ayant sa propre entrée), « Hors logement ordinaire ».

29 Dans la commune de résidence actuelle, dans une autre commune du département de résidence, dans un autre département de la région de résidence, hors de la région de résidence actuelle mais en métropole, hors de la région de résidence actuelle mais dans un DOM, hors de la région de résidence actuelle mais dans une COM, à l'étranger, sans objet ou « hors résidence principale ».

30 Idem note précédente.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail « individus localisés à la région »

Ce fichier propose un ensemble de variables collectées sur les individus, leur lieu de résidence et le ménage auquel ils appartiennent.

Chaque enregistrement du fichier correspond à un individu décrit selon ses caractéristiques sociodémographiques, celles du ménage auquel il appartient, ainsi que les principales caractéristiques de sa résidence principale.

Les données sont issues de l'exploitation principale. La documentation complète sur ce fichier est disponible sur le [site de l'INSEE](#).

Échelle géographique

Les individus sont localisés à la région. Le département et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre du lieu de résidence sont précisés pour les individus qui résident dans des départements ou EPCI d'au moins 700 000 habitants.

Précautions d'utilisation

Les données étant issues d'enquêtes statistiques, l'ensemble des calculs doit être réalisé avec le poids de l'individu (IPONDI). Cette variable est fournie avec des décimales pouvant aller jusqu'à 15 chiffres après la virgule. Afin d'éviter les erreurs d'arrondis, il est nécessaire d'utiliser le poids de l'individu en gardant les décimales dans les calculs.

Tous les individus d'un même ménage portent le même numéro NUMMR qui identifie le ménage au niveau de la région de résidence. Cela permet de rattacher à chaque individu les caractéristiques de son ménage et notamment celles de la personne de référence du ménage. **La variable lien à la personne de référence du ménage, quand elle prend la modalité 1, permet de repérer la personne de référence du ménage.**

Les caractéristiques du logement

Le fichier contient les mêmes données que le fichier logement à l'exception du poids du logement et des années et anciennetés d'emménagement qui sont ici relatives à l'individu et non au ménage.

Caractéristiques de l'individu

- région du lieu de résidence ;
- année d'emménagement dans le logement ;
- âge (en différence de millésimes ou en années révolues) ;
- année de naissance ;
- ancienneté d'arrivée en France ;
- ancienneté d'emménagement dans le logement ;
- appartenance à une famille³¹
- période d'arrivée en France
- catégorie de population condensée³² ;
- vie en couple ;
- catégorie socioprofessionnelle (8, 24 ou 40 postes) ;
- département du lieu de résidence ;
- diplôme le plus élevé ;
- condition d'emploi ;
- poids de l'individu ;

31 Hors famille (personne seule ou isolée du ménage), adulte de sexe masculin de la famille principale, adulte de sexe féminin de la famille principale, enfant de la famille principale, adulte de sexe masculin de la famille secondaire, Adulte de sexe féminin de la famille secondaire, enfant de la famille secondaire, « Hors logement ordinaire ».

32 Population des ménages, population des communautés ou population des habitations mobiles, sans abri, marinières.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail « individus localisés à la région » (suite)

- EPCI du lieu de résidence³³ ;
- inscription dans un établissement d'enseignement ;
- indicateur du lieu d'études ou de travail ;
- indicateur urbain du lieu d'études ou de travail ;
- situation quant à l'immigration ;
- indicateur du lieu de naissance ;
- indicateur de nationalité ;
- nombre de familles du ménage ;
- nombre de personnes du ménage ;
- nombre de personnes de la famille ;
- lien familial ;
- lien à la personne de référence de la famille ;
- lien à la personne de référence du ménage ;
- état matrimonial légal ;
- mode de cohabitation³⁴ ;
- mode de vie³⁵ ;
- activité économique (en 38, 88 ou 732 postes) ;
- nationalité actuelle (en 8, 13 postes ou 49 postes) ;
- nationalité à la naissance des français (en 8, 12 ou 49 postes) ;
- nombre de personnes du ménage ;
- numéro de famille ;
- pays de naissance en 12 postes ;
- profession détaillée (en 486 postes) ;
- ancienneté de recherche d'emploi ;
- sexe ;
- structure familiale du ménage ;
- statut professionnel ;
- type d'activité (en 7 ou 16 postes) ;
- temps de travail ;
- mode de transport ;
- type de famille ;
- type de ménage (en 9 ou 41 postes) ;
- indicateur urbain/rural du lieu de résidence ;
- nombre de voitures du ménage ;

33 CU Marseille Provence Métropole, CU du Grand Toulouse, CU de Bordeaux, CU de Lille Métropole, CU de Lyon (Grand Lyon), EPCI de moins de 700 000 habitants, hors EPCI.

34 Enfants d'un couple, enfants d'une famille monoparentale, adultes d'un couple sans enfant, adultes d'un couple avec enfant(s), adultes d'une famille monoparentale, hors famille dans ménage de plusieurs personnes, personnes vivant seules, personnes vivant hors ménage.

35 Enfants d'un couple, enfants d'une famille monoparentale, personnes seules de moins de 40 ans, membres de moins de 40 ans d'un couple sans enfant, membres d'un couple avec enfants, parents d'une famille monoparentale, membres de 40 ans ou plus d'un couple sans enfant, personnes seules de 40 ans ou plus, personnes vivant hors famille dans un ménage de plusieurs personnes, personnes vivant hors ménage.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail « individus localisés au canton-ou-ville »

Le fichier détail « Individus localisés au canton-ou-ville » propose un ensemble de variables collectées sur les individus, leurs lieux de résidences et les ménages auxquels ils appartiennent.

Chaque enregistrement du fichier correspond à un individu décrit selon ses caractéristiques sociodémographiques, celles du ménage auquel il appartient, ainsi que les principales caractéristiques de sa résidence principale.

Les données sont issues de l'exploitation principale. La documentation complète sur ce fichier est disponible sur le [site de l'INSEE](#).

Echelle géographique

Les individus sont localisés au canton-ou-ville. Les IRIS sont précisés pour les individus résidant dans des IRIS d'au moins 200 habitants. Ce seuil de 200 habitants vise le respect de la confidentialité des données.

Précautions d'utilisation

Les données étant issues d'enquêtes statistiques, l'ensemble des calculs doit être réalisé avec le poids de l'individu (IPONDI). Cette variable IPONDI est fournie avec des décimales pouvant aller jusqu'à 15 chiffres après la virgule. Afin d'éviter les erreurs d'arrondis, il est nécessaire d'utiliser le poids de l'individu en gardant les décimales dans les calculs.

Tous les individus d'un même ménage portent le même numéro NUMMI qui identifie le ménage au niveau du canton-ou-ville de résidence. Cela permet de rattacher à chaque individu les caractéristiques de son ménage et notamment celles de la personne de référence du ménage. **La variable LPRM, quand elle prend la modalité '1', permet de repérer la personne de référence du ménage.**

Caractéristiques du logement

Le fichier contient les mêmes données que le fichier logement à l'exception du poids du logement et des années et anciennetés d'emménagement qui sont cette fois relatives à l'individu et non au ménage.

Caractéristiques des individus

Le fichier contient les mêmes données que le fichier logement. Ces données ne concernent que le ménage ou sa personne de référence et non l'individu, même si le fichier contient une ligne par individu (et non par ménage).

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail « migrations résidentielles des individus »

Les fichiers détail « Migrations résidentielles des individus » proposent sur le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure un ensemble de variables sur les individus, et le ménage auquel ils appartiennent.

Avertissement : les fichiers ne sont plus disponibles en raison d'un changement de questionnaire. Les derniers consultables sont issus du millésime 2008.

Chaque enregistrement des fichiers correspond à un individu décrit selon sa résidence actuelle et sa résidence antérieure (5 ans auparavant), ses principales caractéristiques sociodémographiques, ainsi que celles du ménage auquel il appartient.

Afin de préserver la confidentialité des données individuelles et respecter le seuil de diffusion des variables à diffusion restreinte, trois fichiers distincts par leur niveau géographique sont proposés :

- un fichier commune de résidence actuelle / commune de résidence antérieure : dans ce fichier, le code DCRAN = "99999 " signifie que la résidence antérieure était à l'étranger, sans que le pays soit précisé, car il s'agit d'une variable à diffusion restreinte ;
- un fichier commune de résidence actuelle (restreint aux communes de 5 000 habitants ou plus) / pays de résidence antérieure : la modalité PRAN12 = " 01 " désigne une résidence antérieure en France ;
- un fichier département de résidence actuelle / pays de résidence antérieure : la modalité PRAN12 = " 01 " désigne une résidence antérieure en France.

Les données sont issues de l'exploitation complémentaire.

Champ : individus âgés de 5 ans ou plus recensés en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer (DOM).

La documentation complète sur ce fichier est disponible sur le [site de l'INSEE](#).

Variables Le fichier fournit pour chaque individu les variables suivantes, qui sauf précision contraire, sont relatives à l'individu et non à la personne de référence :

- **commune de résidence actuelle,**
- **commune de résidence antérieure,**
- période regroupée d'achèvement de la construction de la maison ou de l'immeuble,
- âge regroupé de la personne de référence du ménage en 8 classes d'âge,
- âge quinquennal en années révolues,
- ancienneté d'emménagement condensée,
- catégorie de population condensée³⁶,
- catégorie socioprofessionnelle en 8 postes,
- catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence du ménage en 8 postes,
- diplôme le plus élevé,
- département de naissance (si né en France),
- condition d'emploi,
- indicateur du lieu de naissance,
- indicateur de nationalité (Français/Étranger),
- poids de l'individu,

³⁶ Population des ménages, population des communautés ou population des habitations mobiles, sans abri, mariners.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail « migrations résidentielles des individus » (suite)

- **indicateur de résidence antérieure,**
- indicateur urbain du lieu de résidence antérieure,
- **lien à la personne de référence du ménage,**
- mode de cohabitation,
- activité économique selon la NES en 5 postes,
- nombre de personnes du logement (regroupé),
- sexe,
- ancienneté de recherche d'emploi,
- statut d'occupation du logement,
- type d'activité,
- type d'activité de la personne de référence du ménage,
- type de logement,
- type de ménage regroupé (en 9 postes),
- mode de transport,
- type de construction.

Variables pour l'étude de la mobilité résidentielle

L'étude de la mobilité résidentielle à partir de ce fichier repose sur trois variables :

- la commune de résidence actuelle,
- la commune de résidence antérieure,
- l'indicateur de résidence antérieure.

Cette dernière variable est décisive, car elle précise si l'individu a conservé le même logement sur la période de 5 ans ou s'il a changé de logement, éventuellement dans la même commune. Cette variable permet de distinguer les individus ayant changé de logement dans la même commune des individus occupant le même logement aux deux dates.

Précautions d'utilisation

Les données étant issues d'enquêtes statistiques, l'ensemble des calculs doit être réalisé avec le poids de l'individu (IPONDI). Cette variable IPONDI est fournie avec des décimales pouvant aller jusqu'à 15 chiffres après la virgule. Afin d'éviter les erreurs d'arrondis, il est nécessaire d'utiliser le poids de l'individu en gardant les décimales dans les calculs.

Du fait de l'étalement de la collecte, les flux d'arrivées et les flux de départs peuvent ne pas être comptabilisés la même année. Ainsi, par exemple, dans le cas d'une commune de moins de 10 000 habitants recensées en 2008, les arrivées sont relatives à l'année d'enquête, soit 2008, alors que les départs datent de l'année d'enquête des communes de destination des migrants. En général, l'effet qui en résulte peut être considéré comme négligeable.

Caractéristiques à la date du recensement

Les caractéristiques des individus et des ménages (âge, diplôme, catégorie socioprofessionnelle, statut d'occupation du logement, etc.) sont celles à la date du recensement. Elles peuvent différer de celles au moment de la migration.

Possibilité de travailler sur les ménages

Tous les individus d'un même ménage partagent les caractéristiques de leur ménage (statut d'occupation du logement, nombre de personnes du logement, etc.). La variable LPRM, lorsqu'elle prend la modalité '1', permet de repérer la personne de référence du ménage.

Les migrations intermédiaires sont inconnues

Le recensement ne saisit pas les migrations intermédiaires. En particulier, une personne qui habite le même logement aux deux dates peut très bien avoir changé de résidence entre-temps.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Le fichier détail « migrations résidentielles des individus » (suite)

Précaution pour comparer aux données issues de l'ancien recensement

La durée de la période considérée changeant (9 ans entre chaque recensement jusqu'en 1999, 5 ans depuis), les flux de migrants depuis 2006, entrants ou sortants, ne sont pas directement comparables avec ceux de la période 1990-1999. En effet, les flux mesurés ne sont pas proportionnels à la durée de la période, car les migrations intermédiaires sont plus nombreuses si la période est plus longue. En revanche, les soldes migratoires (arrivées moins départs) sont, eux, proportionnels à la durée de la période (les arrivées et les départs intermédiaires s'annulent) et peuvent être comparés aisément en calculant des soldes annuels.

Pour comparer les soldes migratoires de deux zones, il faut calculer les taux de solde migratoire en rapportant le solde migratoire à la population moyenne sur la période considérée.

Les enfants de moins de cinq ans n'étant pas nés à la date de référence de la résidence antérieure, ils ne sont pas inclus dans la population susceptible d'avoir migré. Aux recensements d'avant 2006, on leur affectait, selon les cas, le lieu de résidence antérieur de la mère de famille, du père de famille ou de la personne de référence du ménage.

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

Les données disponibles via Géokit

Les données du recensement sont enfin disponibles via l'application Géokit. Ce mode d'accès s'avère très précieux, car il permet de faire des requêtes pour obtenir des extractions sur mesure de données. De plus, il donne accès aux données à un niveau proche de celui des fichiers détails.

La rubrique « résidences principales »

Le seul millésime actuellement disponible est l'année 2009. Les données sont disponibles à l'échelle communale. Les résultats sont issus de l'exploitation principale.

Les requêtes fournissent le nombre de résidences principales, éventuellement ventilées en fonction d'un grand nombre de variables.

Travail sur les ménage

Comme il s'agit des résidences principales, c'est la mobilité résidentielle de ces derniers que ces données permettent, et non celle des individus.

L'ancienneté d'emménagement

Les données comprennent la variable *ancienneté d'emménagement* ventilée en 6 classes :

- moins de 2 ans,
- de 2 à 4 ans,
- de 5 à 9 ans,
- de 10 à 19 ans,
- de 20 à 29 ans,
- 30 ans ou plus.

C'est elle qui permet leur utilisation pour l'étude de la mobilité résidentielle.

Autres variables

On trouve également les variables suivantes :

- type de logement : maison, appartement ou autres (logement-foyer, chambre d'hôtel, habitation de fortune),
- époque d'achèvement de la construction,
- nombre de pièces en 6 classes,
- superficie en 6 classes,
- statut d'occupation³⁷,
- chauffage central,
- combustible principal,
- âge de la personne de référence en 7 classes,
- nombre de personnes du logement,
- nombre de personnes actives du ménage,
- nombre de personne scolarisées du ménage,
- nombre de voitures du ménage.

Pas de nécessité de pondérer

Contrairement aux fichiers détails, la pondération des données est ici déjà faite. Il ne faut donc pas pondérer, les données sont directement utilisables.

La conséquence est que le nombre de résidences principales est souvent un nombre décimal. Tout arrondi est donc à éviter si on souhaite effectuer des opérations par la suite sur les données (somme, soustraction...).

37 Logement ordinaire inoccupé, propriétaire, locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide non HLM, locataire ou sous-locataire d'un logement loué vide HLM, locataire ou sous-locataire d'un logement loué meublé ou d'une chambre d'hôtel, logé gratuitement, « Hors logement ordinaire ».

Les fichiers permettant l'étude de la mobilité résidentielle (suite)

La rubrique « Migrations résidentielles »

Le seul millésime actuellement disponible est l'année 2008. Les données sont disponibles à l'échelle communale. Les résultats sont issus de l'exploitation complémentaire.

Des données utiles pour étudier l'origine et la destination des migrations

C'est la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* qui permet l'utilisation de ces données pour étudier la mobilité résidentielle.

Cette rubrique permet en effet de doubler la sélection relative au zonage pour permettre de sélectionner les deux lieux caractérisant la résidence actuelle (au moment du recensement) et la résidence antérieure (cinq ans auparavant). Ces lieux correspondent au niveau le plus fin à la commune.

Géokit permet ainsi de sélectionner les individus en fonction de leur lieu de résidence actuel mais aussi en fonction de leur lieu de résidence 5 ans auparavant.

La mobilité des individus

Les données permettent d'étudier la mobilité résidentielle des individus, mais pas des ménages. En effet, c'est un nombre total d'individus qui est fourni pour chaque couple de lieu de résidence sans qu'on puisse limiter la requête aux personnes de référence.

Les variables

En plus du couple lieu de résidence actuel / lieu de résidence antérieur, les variables suivantes peuvent servir à ventiler les individus. Sauf précision contraire, elles sont relatives à l'individu et non à la personne de référence :

- sexe,
- âge quinquennal,
- type d'activité en 7 classes,
- type d'activité de la personne de référence en 7 classes,
- catégorie socioprofessionnelle en 8 classes,
- catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 8 classes,
- activité économique en 6 classes,
- diplôme le plus élevé,
- localisation du lieu de naissance,
- nationalité,
- type de ménage,
- mode de cohabitation³⁸,
- nombre de personnes du logement,
- type de logement,
- statut d'occupation du logement,
- localisation du lieu de résidence antérieur³⁹.

Pas de nécessité de pondérer

Contrairement aux fichiers détails, la pondération des données est ici déjà faite. Il ne faut donc pas pondérer, les données sont directement utilisables.

La conséquence est que le nombre d'individus est souvent un nombre décimal. Tout arrondi est donc à éviter si on souhaite effectuer des opérations par la suite sur les données (somme, soustraction...).

38 Enfants d'un couple, enfants d'une famille monoparentale, adultes d'un couple sans enfant, adultes d'un couple avec enfant(s), adultes d'une famille monoparentale, hors famille dans ménage de plusieurs personnes, personnes vivant seules, personnes vivant hors ménage.

39 Cette dernière variable est décisive, car elle précise si l'individu a conservé le même logement sur la période de 5 ans ou s'il a changé de logement, éventuellement dans la même commune. Cette variable permet de distinguer les individus ayant changé de logement dans la même commune des individus occupant le même logement aux deux dates.

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs

Taux de mobilité résidentielle

Le recensement permet de calculer un taux de mobilité résidentielle de deux manières. Par contre, **il n'est pas possible de calculer un taux de mobilité résidentielle hors construction neuve** à partir des données du recensement.

Exploitation principale

La variable *ancienneté d'emménagement* permet de calculer un taux de mobilité résidentielle des ménages. Le calcul se fait en **rapportant le nombre de ménages dont l'ancienneté d'emménagement est inférieure à 2 ans au nombre total de ménages du parc étudié**. Le recensement permet de calculer un taux de mobilité résidentielle pour différents profils de ménages et pour divers segments de parc.

Exploitation complémentaire

La variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* permet également le calcul d'un taux de mobilité résidentielle mais obligatoirement sur cet intervalle de 5 ans, et en sachant que les mobilités intermédiaires qui ont eu lieu pendant cette période ne sont pas prises en compte. On peut calculer ce taux de mobilité à l'échelle des ménages ou à l'échelle des individus (en utilisant la variable *lien à la personne de référence du ménage*). **On rapporte le nombre d'individus (respectivement de ménages) qui n'habitent plus au moment de l'enquête le même logement que 5 ans auparavant à l'ensemble des individus (respectivement des ménages)**. Là aussi, on peut calculer un taux de mobilité résidentielle en distinguant diverses caractéristiques des ménages ou des logements.

Solde migratoire

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Par extension, on peut calculer un solde migratoire pour les ménages.

C'est la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* qui permet de mesurer un solde migratoire, même si ce dernier ne tient pas compte des migrations intermédiaires dans l'intervalle de 5 ans.

Sur un territoire d'étude, il suffit de **calculer le solde des migrations entrantes et sortantes (à l'échelle des ménages ou des individus) et enfin de rapporter celui-ci à la population moyenne sur la période**. Il est souvent intéressant de calculer un solde migratoire selon différents profils d'individus ou de ménages.

Taux annuel d'entrées et de sorties

On peut **calculer un taux annuel d'entrée (respectivement de sorties) en rapportant les entrées (respectivement les sorties) annualisées à la population moyenne du territoire sur la période**. Ce calcul peut par extension être fait sur les ménages. Là encore, le calcul selon le profil des individus ou des ménages est souvent riche d'enseignements.

Cet indicateur est complémentaire du précédent : un solde migratoire nul ne signifie pas pour autant qu'il n'y a pas un grand nombre de flux entrants et sortants.

Taux annuel de migrations nettes

On appelle **taux annuel de migrations nettes le solde annualisé entre les entrées et les sorties rapporté à la population moyenne du territoire sur la période**. Par extension, cet indicateur peut être calculé pour les ménages. Il peut être calculé selon le profil des individus ou des ménages.

Distinguer les migrations internes et externes

Il est parfois utile de calculer un taux annuel de migrations en ne tenant compte que des migrations en entrée ou en sortie, ou inversement en ne tenant compte que des migrations internes au territoire d'étude.

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs (suite)

Étudier les caractéristiques des emménagés récents

Le recensement permet également d'étudier les caractéristiques socio-économiques des ménages selon leur ancienneté d'emménagement. L'objectif est alors d'étudier l'impact de la mobilité résidentielle sur le peuplement du ou des parcs étudié(s). Pour ce faire, on peut utiliser soit la variable *ancienneté d'emménagement* de l'exploitation principale, soit la variable *lieu de résidence antérieur 5 ans auparavant* de l'exploitation complémentaire.

Exploitation principale

Certains fichiers issus de l'exploitation principale du recensement fournissent des informations sur les individus, les ménages et leur logement, incluant une variable appelée *ancienneté d'emménagement*. Cette variable permet d'identifier les emménagés récents dans un parc. Les caractéristiques de ces ménages peuvent ainsi être comparées à celles :

- des ménages qui habitent ce parc depuis plus longtemps ;
- des emménagés récents à une autre période (pour un autre millésime) ;
- des emménagés récents dans un autre parc.

Exemples d'indicateurs issus de l'exploitation principale

Les indicateurs suivants peuvent par exemple être calculés pour les emménagés récents d'un parc :

- part des ménages dont la personne de référence fait partie des « cadres et professions intellectuelles supérieures »
- part des ménages dont la personne de référence a entre 15 et 24 ans,
- part des ménages dont la personne de référence est au chômage...

Exploitation complémentaire

Les fichiers relatifs aux migrations résidentielles donnent accès aux caractéristiques des ménages ou des individus selon leur lieu de résidence actuel et leur lieu de résidence 5 ans auparavant (jusqu'au millésime 2008).

Dans un premier temps, la version condensée de la variable lieu de résidence 5 ans auparavant peut suffire puisqu'elle distingue les modalités suivantes :

- même logement,
- autre logement de la même commune,
- autre commune du même département,
- autre département de la même région,
- autre région en France métropolitaine,
- autre région dans un Dom,
- collectivité d'outre-mer (Com),
- étranger.

L'avantage de l'exploitation complémentaire est qu'elle permet d'étudier non seulement la mobilité résidentielle des ménages mais aussi **celle des individus**.

De plus, on peut rapidement comparer les caractéristiques non seulement de la population qu'elle soit mobile ou non dans l'intervalle de 5 ans, mais aussi **selon la distance des migrations**. Le profil des migrations de longue distance est en effet souvent différent de celui des migrations de proximité.

Le point négatif réside dans l'obligation de travailler sur un intervalle de 5 ans, ce qui masque toutes les migrations intermédiaires ayant pu avoir lieu entre les deux dates considérées.

Ces données permettent donc de :

- comparer les ménages/individus mobiles à ceux qui ne le sont pas,
- comparer les ménages/individus mobiles d'une origine-destination à une autre,
- comparer les ménages/individus entrants aux ménages/individus sortants...

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs (suite)

Étudier les caractéristiques des emménagés récents (suite)

Exemples d'indicateurs issus de l'exploitation complémentaire

Les indicateurs suivants peuvent par exemple être calculés pour les ménages dont la résidence actuelle est différente de la résidence 5 ans auparavant :

- part des ménages dont la personne de référence fait partie des « cadres et professions intellectuelles supérieures »
- part des individus appartenant à un ménage pour lequel la personne de référence fait partie des « cadres et professions intellectuelles supérieures »,
- part des individus faisant partie des « cadres et professions intellectuelles supérieures »...

Comparer les entrants aux sortants

La version détaillée de la variable *lieu de résidence 5 ans auparavant* donne la commune de ce lieu de résidence antérieur. Couplée avec la commune de résidence actuelle (c'est-à-dire à la date de l'enquête), elle permet d'étudier (moyennant plusieurs limites explicitées plus haut) l'origine et la destination des migrations résidentielles. Pour un territoire, **la comparaison des ménages (ou individus) entrants aux ménages (ou individus) sortants est ainsi possible.**

Attention : il faut extraire des données les ménages ou individus qui occupent le même logement aux deux dates. En effet, pour ces derniers, la commune de résidence antérieure est la même que celle de la résidence actuelle mais il ne faut pas compter ces cas comme des migrations. Les caractéristiques de ces ménages non mobiles peuvent néanmoins être étudiées et comparées à celles des ménages migrants.

On peut par exemple, pour un territoire d'étude donné, comparer les caractéristiques :

- des ménages ou individus entrants,
- des ménages ou individus sortants,
- des ménages ou individus migrants à l'intérieur du territoire,
- des ménages ou individus non mobiles.

Exemples d'indicateurs issus de l'exploitation complémentaire

Tous les indicateurs possibles et imaginables peuvent être calculés pour ces populations à partir des variables présentes dans les fichiers et par exemple :

- part des ménages propriétaires de leur résidence principale,
- part des individus appartenant à un ménage pour lequel la personne de référence fait partie des « cadres et professions intellectuelles supérieures »,
- part des individus sans diplôme...

Étudier la part relative des durées d'occupation

La variable *ancienneté d'emménagement* permet d'étudier, pour différents segments de parc, leur part relative. L'objectif est alors d'identifier des segments pour lesquels certaines tranches d'ancienneté d'emménagement sont sous-représentées ou sur-représentées.

Un zoom sur les durées d'occupation élevées

Une question spécifique peut se poser sur **les logements occupés depuis très longtemps**, surtout sur certains segments de parc. Le recensement permet ainsi de mesurer la part des ménages emménagés depuis plus de 30 ans (ou plus de 20 ans, plus de 10 ans...)

Filocom

Préambule

La base de données Filocom fournit de nombreuses informations sur les logements et leurs occupants. Elle permet d'étudier la mobilité résidentielle, notamment via la variable « durée d'occupation ou de vacance ». De plus, elle permet de suivre les occupations successives d'un même parc de logement grâce un identifiant logement unique. Par contre, dans l'attente d'un hypothétique identifiant ménage (qui poserait par ailleurs des problèmes de définition), elle ne permet pas l'identification des logements successifs d'un même ménage.

Présentation générale

Une source fiscale

Filocom est une base de données **dont la source est fiscale**. Elle est établie à partir du croisement de quatre fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) :

- taxe d'habitation (TH),
- impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP),
- taxe sur le foncier des propriétés bâties (TFPB),
- fichier des propriétaires.

Elle permet de croiser des informations sur le logement et ses occupants. Elle couvre exclusivement la France métropolitaine, les données fiscales afférentes aux DOM qui sont fournies par la DGFIP n'étant pas suffisamment fiables. Le fichier est arrêté au 1er janvier de chaque année impaire (à l'exception de 2010, millésime également disponible)⁴⁰.

Précision géographique

Filocom permet de comparer l'ensemble du territoire national à une échelle fine (jusqu'à l'échelle de la section cadastrale sous réserve du secret statistique).

Périodicité

Une nouvelle version de Filocom est publiée toutes les années impaires⁴¹. Elle correspond à la situation des logements et de leurs occupants au 1^{er} janvier.

Secret statistique

Les tableaux diffusés ne peuvent contenir aucune case d'une valeur inférieure à 11 unités, exception faite de la valeur zéro. Plus on travaille sur des espaces petits ou des parcs peu représentés et plus on multiplie les croisements, plus la règle risque d'être applicable. Il ne doit pas être possible de reconstituer les valeurs soumises au secret.

Modalités d'accès

Il existe trois modes d'accès à Filocom :

- Beyond : accès au bénéfice des DDTM et DREAL avec des données de cadrage secrétisées allant jusqu'à l'échelle communale,
- Geokit 3 : accès auprès du statisticien régional (DREAL),
- Le centre national de traitement Filocom (voire le SoeS) pour les traitements « sur mesure ».

L'accès du statisticien régional à Filocom est très complet. Nous invitons le chargé d'études à se rapprocher du statisticien pour savoir si celui-ci peut lui fournir les données nécessaires ou s'il faut contacter le centre national.

40 Pour plus d'informations, cf. [dictionnaire des variables Filocom](#) disponible sur le site intranet du SOES et « Le fichier Filocom, une base de données sur les logements et leur occupation », CETE Nord Picardie, Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, service économie et statistiques, juillet 2001.

41 Il existe de manière exceptionnelle une base de données Filocom 2010.

Notions et variables utiles à l'étude de la mobilité résidentielle

La résidence principale

Une résidence principale dans Filocom est un logement déclaré comme tel au titre de la taxe d'habitation. Pour un même contribuable à la taxe d'habitation, un seul logement peut être déclaré en résidence principale, les autres logements occupés temporairement sont déclarés en résidences secondaires. Si un contribuable occupe périodiquement plusieurs logements, c'est lui qui déclare lequel il affecte à sa résidence principale.

Ne sont pas des résidences principales dans Filocom (car non imposables à la taxe d'habitation) :

- les locaux passibles de la taxe professionnelle : cette catégorie inclut certains meublés, dont des locations saisonnières, ainsi que des résidences universitaires et des foyers d'hébergement ;
- les caravanes dès lors qu'elles conservent en permanence des moyens de mobilité permettant leur déplacement.

Le ménage

Dans Filocom comme pour l'INSEE, un ménage⁴² regroupe **l'ensemble des occupants d'une résidence principale**, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Néanmoins, il existe dans Filocom un certain nombre de résidences principales renseignées à 0 occupant. Ce sont des situations où aucune déclaration de revenu n'est rattachée fiscalement au logement, bien qu'il soit déclaré comme résidence principale au titre de la taxe d'habitation. Il s'agit pour l'essentiel de jeunes individus, rattachés au titre de l'impôt sur le revenu des personnes physiques à la déclaration de leurs parents, mais qui disposent d'un logement autonome. Pour ces résidences principales, nous ne disposons d'aucune information sur les occupants. Il faut être particulièrement vigilant à cette particularité si on travaille sur des villes universitaires.

La personne de référence

Dans Filocom, **la personne de référence du ménage (ou occupant principal) est la personne à qui est adressé l'avis d'imposition à la taxe d'habitation.**

Durée d'occupation ou de vacance

La principale variable de Filocom qui permet de travailler sur la mobilité résidentielle est la durée d'occupation ou de vacance, exprimée en années. La durée d'occupation est déterminée à partir de la date d'emménagement de l'occupant principal dans le logement au 1er janvier. La durée de vacance correspond au nombre d'années depuis quand le logement est déclaré vacant.

Les changements d'occupants en cours d'année sont inconnus

Dans Filocom, la variable durée d'occupation est déterminée à partir de la date d'emménagement de l'occupant principal dans le logement au 1er janvier. Cela signifie que la durée d'occupation est toujours égale à un nombre entier. De ce fait, **les changements d'occupants multiples au cours de l'année ne sont pas pris en compte.** Il en est de même pour la vacance : une durée de vacance de 2 ans signifie que le logement a été vacant tous les 1^{er} janvier depuis 2 ans mais il peut néanmoins avoir été occupé durant moins d'un an dans l'intervalle.

Une sur-estimation de la mobilité résidentielle

Attention : la source fiscale de Filocom induit une surestimation de la mobilité résidentielle, car lorsqu'un événement (veuvage, mariage, divorce) intervient et qu'il affecte le ménage fiscal de référence, la durée d'occupation est réinitialisée dans certains cas (si la personne de référence change) alors même qu'il n'y a pas de déménagement. Ce biais n'entraîne a priori pas d'erreur significative en cas de comparaison de territoires ou de parcs entre-eux.

⁴² Dans Filocom, on distingue également le ménage fiscal, qui regroupe l'ensemble des occupants du logement rattachés à la même déclaration de revenu. Le ménage fiscal qui comprend la personne de référence du ménage est appelé ménage fiscal de référence.

Les segmentations possibles du parc

Préambule

De nombreuses segmentations du parc de logements sont possibles dans Filocom. Nous présentons les principales sans prétention d'exhaustivité.

Nous n'évoquons ici que les segmentations possibles du parc des résidences principales occupées⁴³, car hormis l'étude de la vacance, la variable privilégiée dans Filocom pour étudier la mobilité résidentielle est la durée d'occupation, qui ne peut pas être calculée ni pour les logements vacants ni pour les résidences secondaires, ni encore pour les meublés⁴⁴.

Rappelons de plus que ces segmentations peuvent bien sûr être combinées. Ainsi, on peut étudier la mobilité résidentielle des petits logements locatifs privés de mauvaise qualité.

Les statuts d'occupation

À minima, il est indispensable de distinguer les trois principaux⁴⁵ statuts d'occupation⁴⁶ des résidences principales :

- propriétaire occupant,
- locataire HLM,
- locataire du parc privé.

Par exemple, la mobilité est beaucoup plus élevée dans le parc locatif privé que dans le parc des propriétaires occupants. De ce fait, la comparaison de la mobilité résidentielle globale de deux territoires, sans distinction des différents statuts d'occupation, peut s'avérer largement biaisée par des différences de poids relatif du secteur locatif dans ces espaces. Une comparaison de la mobilité par statut d'occupation donnera une comparaison plus fiable des territoires.

L'ancienneté du parc

Filocom contient une variable appelée année de construction. Elle correspond à l'année de déclaration d'achèvement de travaux, qui correspond à la première perception de la taxe sur le foncier bâti (une seule année par bâtiment). Pour les opérations en cours, c'est la date du premier acte notarié concernant la propriété du logement. Cette variable permet de déterminer l'âge du parc.

Les classes les plus couramment utilisées sont les suivantes :

- Avant 1915,
- Entre 1915 et 1948,
- Entre 1949 et 1967,
- Entre 1968 et 1974,
- Entre 1975 et 1981,
- Entre 1982 et 1990,
- Après 1990.

Des classes sur mesure peuvent être réalisées, surtout si on souhaite coller au plus près de l'histoire de la construction sur le territoire étudié.

43 Il existe dans Filocom des résidences principales qui ne comprennent aucun occupant. Ces logements sont déclarés en résidence principale au titre de la taxe d'habitation mais aucune déclaration de revenu ne correspond à ces logements. La majorité de ces logements sont occupés par des jeunes entre 18 et 24 ans, qui sont rattachés à la déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques de leurs parents. Un tel rattachement est possible si la personne a moins de 21 ans ou si la personne a entre 21 et 24 ans et est étudiante.

44 Les meublés étaient soumis à la taxe professionnelle. Or, la loi de finances pour 2010 a supprimé la taxe professionnelle pour la remplacer par la contribution économique territoriale (CET). Les loueurs en meublé doivent donc désormais s'acquitter de la contribution économique territoriale.

45 Une quatrième catégorie est appelée « autres statuts » et regroupe notamment les occupants à titre gratuit et les baux ruraux. Ces autres statuts représentent de l'ordre de 3 % des résidences principales dans Filocom 2011.

46 Pour la définition précise des différents statuts d'occupation selon les sources, nous renvoyons le lecteur vers le chapitre 1 (page 7 et 8) du guide « Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – fiche méthode : rôle social des différents parcs », publié par la DGALN en avril 2011 et réalisé par le CETE Nord Picardie.

Les segmentations possibles du parc (suite)

La qualité des logements

La qualité des logements peut être appréciée via Filocom à l'aide de 2 variables :

- le classement cadastral
- les éléments de confort (baignoire/douche, WC et chauffage central).

À partir de ces variables, plusieurs méthodes sont possibles pour décrire la qualité des logements dans Filocom. Nous en présentons deux.

Le parc privé potentiellement indigne

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) : c'est l'outil de repérage le plus courant. La méthode de repérage du parc privé potentiellement indigne est basée sur la source Filocom. Le PPPI est composé des ménages du parc privé habitant :

- un logement dont le classement cadastral est de 6 (ordinaire) et dont les revenus imposables sont inférieurs à 30 % des plafonds d'accès au HLM ;
- un logement dont le classement cadastral est de 7 ou 8 et dont les revenus annuels imposables sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM.

La définition du parc privé potentiellement indigne repose donc sur le croisement d'informations sur la qualité du bâtiment et les ressources des occupants.

Typologie CETE Nord Picardie

Une autre solution consiste à utiliser une typologie utilisée par le CETE Nord Picardie à l'occasion de plusieurs études⁴⁷, et qui repose également sur la source Filocom. Cette méthode repose par contre uniquement sur des critères de qualité des logements : le classement cadastral et les éléments de confort. Elle permet d'identifier un parc de logements médiocres qui regroupe :

- les logements très dégradés : classement cadastral égal à 8 ou classement cadastral égal à 7 et absence de WC et de baignoire/douche ;
- les logements dégradés : classement cadastral égal à 7 et présence soit d'une baignoire/douche, soit d'un WC, ou classement cadastral égal à 6 et absence de WC et baignoire/douche ;
- les logements de mauvaise qualité : classement cadastral égal à 7 et présence à la fois d'une baignoire/douche et d'un WC ou classement cadastral égal à 6 et absence soit d'une baignoire/douche, soit d'un WC.

Nous appelons logements médiocres l'ensemble des logements qui sont de mauvaise qualité, dégradés ou très dégradés. Les logements en bon état regroupent les logements qui n'entrent dans aucune de ces catégories.

Travailler sur le parc total ou seulement sur le parc privé

Lorsqu'on étudie la qualité des logements avec Filocom, il est possible de travailler soit sur le parc privé, soit sur le parc total, cumuler les deux étant bien sûr le mieux. En effet, les critères de qualité de Filocom sont beaucoup moins discriminants pour le parc HLM dont l'immense majorité relève de la gamme moyenne et dispose des éléments de confort.

D'une part, travailler sur le parc privé (en excluant donc les logements dont le propriétaire est un bailleur HLM, une SEM, ainsi que les logements détenus par l'État, une région, un département ou une commune) permet d'éviter que le poids important ou au contraire faible du parc HLM ne conduise à sous-estimer ou au contraire sur-estimer le niveau de dégradation du parc. Ainsi, une commune où le parc HLM est très présent peut présenter un faible taux de logements médiocres dans le parc total mais un fort taux dans le parc privé.

D'autre part, travailler sur le parc total permet d'avoir une vision plus réaliste des chances pour un ménage du territoire d'habiter un logement médiocre. Une forte dégradation du parc privé est peut-être encore plus grave là où le parc HLM est peu présent.

47 Cf. notamment l'atlas de l'habitat médiocre en Picardie réalisé par le CETE Nord Picardie pour le compte de la DREAL Picardie en décembre 2012

Les segmentations possibles du parc (suite)

La taille des logements

La taille des logements peut être étudiée via le nombre de pièces⁴⁸ du logement ou la surface habitable⁴⁹. La variable nombre de pièces est assez peu mise-à-jour par les services des impôts. Il est recommandé de travailler avec la surface habitable.

Les classes les plus couramment utilisées sont les suivantes :

- Moins de 35 m²,
- Entre 35 et 54 m²,
- Entre 55 et 74 m²,
- Entre 75 et 94 m²,
- Plus de 95 m².

Bien sûr, des classes sur mesure peuvent être réalisées si cela s'avère utile.

Le type de logement

Dans Filocom, la variable type de logement permet de distinguer les maisons individuelles des appartements en immeubles collectifs. L'immeuble collectif s'entend de toute propriété bâtie normalement aménagée pour recevoir au moins deux occupants selon la terminologie de la DGFIP. Il ne s'agit pas forcément de deux logements (ce peut être, par exemple, un logement et un commerce).

Les logements en copropriété

Filocom permet de distinguer les logements en copropriété des logements en monopropriété. Cela peut s'avérer utile pour étudier de manière spécifique la mobilité au sein du parc des logements en copropriétés, en distinguant éventuellement les statuts d'occupation ou le type de logement.

Filocom contient également une variable identifiant copropriété, qui permet de savoir quels logements sont dans la même copropriété. Ainsi, la mobilité résidentielle peut être étudiée à l'échelle de chaque copropriété, en fonction de la taille de la copropriété ou encore en fonction du type majoritaire de logement dans la copropriété.

Les logements issus de restructuration

Filocom permet d'identifier les logements issus de restructuration (changement d'usage ou division de logement). En effet, dans ces situations, l'année de construction de l'immeuble est nettement différente⁵⁰ de l'année d'apparition dans le fichier.

Le type de propriétaire et son lieu de résidence

Il est possible dans Filocom d'étudier la mobilité résidentielle selon le type de propriétaire (en distinguant par exemple parmi les propriétaires privés les personnes physiques et les personnes morales) ou selon le lieu de résidence de celui-ci (même commune, même région, ailleurs en France, étranger...).

48 Il n'existe pas de définition normalisée de la pièce habitable, mais une liste est fournie par l'article 324L de l'annexe III du Code Général des Impôts : « salles à manger, pièces de réception diverses (salle commune, salle de séjour, salon, bibliothèque, etc), chambres, pièces à usage professionnel, à l'exclusion des garages, buanderies, caves, greniers, celliers, bûchers, terrasses, toitures-terrasses accessibles ». Les chambres dites de bonne sont comptabilisées dans le nombre de pièces quand elles sont déclarées habitables et qu'elles sont rattachées au logement du point de vue de la TH. Si elles font l'objet d'une imposition à part, elles constituent un logement autonome. Les pièces de type « cuisine, salle de bain, salle de douche, cabinet de toilette, cabinet d'aisance, entrée, couloir, antichambre » ne sont pas prises en compte dans cette variable.

49 C'est la surface réelle totale mesurée au sol entre murs ou séparations, arrondie au m² inférieur.

50 On prend une marge de 4 années de différence entre l'année de construction et l'année d'apparition dans le fichier pour gommer le biais qui serait dû à des opérations longues ou démarrant difficilement.

Les segmentations possibles des ménages

Préambule

De nombreuses segmentations des ménages sont possibles dans Filocom. Nous présentons les principales sans prétention d'exhaustivité.

Rappelons de plus que ces segmentations peuvent bien sûr être combinées. Ainsi, on peut étudier la mobilité résidentielle des personnes seules pauvres de plus de 60 ans.

Les revenus du ménage

Filocom permet d'étudier la mobilité résidentielle selon le niveau de revenus du ménage. En effet, la version de Filocom de l'année n contient des données sur les logements et leurs occupants au 1er janvier de l'année n mais les revenus sont ceux perçus pendant l'année n-1.

Un revenu fiscal Filocom fournit le revenu fiscal, qui ne correspond pas au revenu disponible. Le revenu fiscal comprend ainsi les revenus d'activités salariées, les pensions d'invalidité et les retraites (hors minimum vieillesse), les pensions alimentaires reçues (déduction faite des pensions versées), les revenus d'activités non salariées, certains revenus du patrimoine ainsi que les revenus sociaux imposables : indemnités de maladie et de chômage (hors RSA). Il ne comprend pas les aides sociales non imposables (allocations familiales, aides au logement, RSA...). De plus, il ne tient pas compte des impôts.

Plusieurs étalonnages possibles En plus de calculer un revenu moyen ou médian, il est possible d'étalonner les revenus de diverses manières. Par exemple :

- étalonnage par rapport au plafond PLUS,
- étalonnage par rapport au seuil de pauvreté (=50 % de la médiane du revenu⁵¹ par unité de consommation ou UCM⁵²),
- étalonnage par rapport aux seuils ANAH,
- étalonnage par rapport au plafond d'accès aux aides du FSL,
- étalonnage par rapport au plafond RSA...

Le principal avantage de l'étalonnage par rapport au seuil de pauvreté est que le mode de détermination du seuil de pauvreté est mathématique. Cela permet donc d'étudier de manière fiable les évolutions, qui ne sont pas dépendante d'un changement de la valeur des plafonds PLUS, RSA, FSL suite à une décision politique. Néanmoins, les plafonds politiques sont appréciés des acteurs locaux, car ils renvoient à une réalité qu'ils connaissent bien.

On peut alors distinguer différentes classes de revenus dont la plus fréquente est peut-être la suivante :

- ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % du plafond PLUS,
- ménages dont les revenus sont compris entre 60 et 100 % du plafond PLUS,
- ménages dont les revenus sont supérieurs à 100 % du plafond PLUS⁵³.

Le dégrèvement de la taxe d'habitation, présent dans Filocom, peut aussi être utilisé comme indicateur de la situation socio-économique du ménage.

51 Le seuil de pauvreté est parfois fixé à 60 % du revenu médian (norme internationale), parfois à 50 % du revenu médian. Nous avons choisi de le fixer à 50 % (comme l'ANAH). L'INSEE ou la CAF calculent également un seuil de pauvreté, qui est supérieur à celui de Filocom. C'est normal, car dans cette dernière base de données, les ressources issues des prestations sociales ne sont pas prises en compte.

52 Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

53 Le seuil de 130 % du plafond PLUS est parfois ajouté pour constituer une quatrième classe.

Les segmentations possibles des ménages (suite)

La taille du ménage

Filocom fournit le nombre de personnes du ménage.

L'âge

Filocom permet de segmenter les ménages en fonction de l'âge de la personne de référence. Le plus souvent c'est une analyse par classe d'âge qui est retenue.

La composition familiale

Filocom ne permet d'étudier la composition familiale des ménages à partir des variables suivantes :

- situation de famille (marié, pacsé, célibataire, divorcé, veuf),
- nombre de personnes du ménage,
- présence ou non d'enfants de moins de 18 ans.

Néanmoins, il n'est pas toujours facile de trouver une combinaison de ces variables qui aient un sens. Ainsi, certaines données Filocom portent sur les familles monoparentales, mais celles-ci correspondent à toutes les situations pour lesquels un enfant de moins de 18 ans est présent au sein d'un ménage où la personne de référence est célibataire. Cette définition inclut par exemple les enfants dont les parents, célibataires ou divorcés, vivent en concubinage.

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs

Taux de mobilité résidentielle

Filocom permet de calculer un taux de mobilité résidentielle pour un parc de logements ou pour une population de ménages, mais pas pour des individus.

Pour un parc de logements

Pour le calculer, on **rapporte le nombre de résidences principales pour lesquelles la durée d'occupation est inférieure à une durée choisie (par exemple 2 ans) au parc des résidences principales du parc étudié.**

Pour une population de ménages

Pour le calculer, on **rapporte le nombre de ménages qui occupent leur résidence principale depuis moins de N années (avec par exemple N=2) au nombre total de ménages de la population étudiée.**

Distinguer éventuellement la construction neuve

Avec Filocom, **il est possible de calculer un taux de mobilité résidentielle hors construction neuve**, c'est-à-dire sans comptabiliser au numérateur les logements qui ont connu une mobilité liée à leur première occupation.

En effet, on appelle nouveaux logements dans Filocom les logements nouvellement soumis à la taxe d'habitation, apparus entre deux millésimes de la base. Ils comprennent les logements issus de la construction neuve ainsi que les logements issus de restructuration (division d'immeubles par exemple) ou de changement d'usage (local d'activité transformé en logement par exemple).

En retirant du parc étudié les nouveaux logements, on mesure la rotation dans le parc ou le segment de parc existant sans que cela soit biaisé par le rythme de l'apparition de nouveaux logements. Cette distinction permet également d'estimer le rôle respectif de la construction neuve et de la rotation au sein du parc ancien dans la réponse aux besoins.

Étudier les caractéristiques des emménagés récents

Filocom permet également d'étudier les caractéristiques socio-économiques des ménages selon la durée d'occupation de leur logement. L'objectif est alors d'étudier l'impact de la mobilité résidentielle sur le peuplement du ou des parcs étudié(s).

Filocom ne fournit par contre aucune information sur la mobilité des individus ou sur les ménages qui quittent un logement.

Ainsi, si Filocom ne permet pas de comparer les entrants d'un parc aux sortants, il permet néanmoins de :

- **comparer les emménagés récents dans un parc aux ménages qui y sont depuis plus longtemps ;**
- **comparer les emménagés récents dans un parc à une période aux entrants à une autre période** (grâce aux différents millésimes) ;
- **comparer les emménagés récents dans un parc à ceux d'un autre parc.**

Quelques exemples d'indicateurs

Les indicateurs suivants peuvent par exemple être calculés pour les emménagés récents d'un parc :

- part des ménages sous le seuil de pauvreté,
- revenu net médian,
- part des 18-30 ans au sein des emménagés récents,
- part des emménagés récents dont la personne de référence a entre 18 et 30 ans,
- taille moyenne des ménages,
- part des ménages incluant un enfant de moins de 18 ans...

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs (suite)

Étudier les caractéristiques des occupants successifs d'un logement ou d'un parc

Filocom contient un identifiant logement, stable d'un millésime à l'autre (sauf bien sûr en cas de disparition du logement). **Cet identifiant logement permet de comparer les caractéristiques des occupants successifs d'un même parc.**

Filocom est la seule base de données permettant ce type d'exploitation. On peut ainsi, à partir du parc étudié, sélectionner les résidences principales pour lesquelles la durée d'occupation est inférieure à 2 ans. En recherchant ces logements dans le millésime précédent, on peut avoir accès aux caractéristiques des ménages qui occupaient ces mêmes logements 2 ans auparavant.

Étudier la part relative des durées d'occupation

La variable *durée d'occupation* permet d'étudier, pour différents segments de parc, la part relative des durées d'occupation. L'objectif est alors d'**identifier des segments pour lesquels certaines durées d'occupation sont sous-représentées ou sur-représentées.**

Un zoom sur les durées d'occupation élevées

Une question spécifique peut se poser sur les **logements occupés depuis très longtemps**, surtout sur certains segments de parc. Filocom permet ainsi de mesurer, pour tout segment de parc, la part des logements occupés depuis plus de 30 ans (ou plus de 20 ans, plus de 10 ans...)

Calculer le taux de vacance de courte durée

Le taux de vacance⁵⁴ de courte durée d'un parc de logements est égal au **rapport entre les logements vacants depuis moins d'un an et le parc total**. Plus ce taux est élevé, plus la rotation est importante. En effet, c'est dans la vacance de courte durée qu'on a la plus forte probabilité de trouver la vacance de rotation.

Filocom permet de sélectionner les logements vacants selon la durée de vacance. Malheureusement, la durée de vacance n'est exprimée qu'en années et ne permet donc pas d'étudier la vacance de moins de 3 mois par exemple.

Les différents motifs de vacance et le lien avec la durée de vacance

Lorsqu'un marché est dynamique, une rotation a lieu dans l'occupation des logements. Or, entre deux occupations, il y a souvent une période plus ou moins longue pendant laquelle le logement est vacant dans l'attente d'un nouvel occupant. Cette vacance, qui est en général plutôt de courte durée, correspond à une vacance normale, et même nécessaire à la fluidité du marché. Ainsi, un taux de vacance de rotation élevé peut être le signe d'un dynamisme du marché alors qu'un taux de vacance de rotation faible peut être le signe d'un manque de dynamisme ou d'un blocage. Cette vacance interpelle les politiques publiques, lorsqu'elle est faible, et ce dans le sens d'un renforcement de l'offre pour fluidifier le marché.

Lorsqu'un logement est vacant, cela peut aussi signifier qu'il n'est plus attractif pour l'occupation, signe de son inadéquation avec la demande⁵⁵. Dans tous ces cas, la vacance est de plus longue durée.

Comme nous n'avons pas de données sur les motifs⁵⁶ de la vacance, nous devons prendre la durée comme indicateur, en faisant l'hypothèse que la vacance de courte durée (dans l'idéal 3 mois, ou jusqu'à un an lorsqu'aucune autre information n'est disponible) a le plus de chance de correspondre à la vacance de rotation et celle de longue durée (disons au-delà de 1 an, voire 3 ans) à la vacance d'obsolescence ou d'inadaptation.

54 Pour plus de détails sur la vacance, nous renvoyons au guide du CETE Nord Picardie « Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – fiche méthode : vacance » publié par la DGALN en avril 2011.

55 C'est parfois le faible niveau de confort et de qualité du logement et l'impossibilité pour le propriétaire d'effectuer les travaux qui font que celui-ci devient vacant. On parle alors de vacance d'obsolescence. La raison peut aussi être l'absence de demande pour le logement, du fait de sa localisation, de sa taille...

56 Il y a encore d'autres motifs de vacance que la rotation ou l'inadéquation à la demande: il s'agit de la vacance pour travaux, ou des cas de logements réservés pour un proche. Enfin, il existe aussi une vacance liée aux successions (il faut alors parfois du temps pour décider de l'avenir du logement). Ces autres cas correspondent a priori plutôt à des durées de vacance intermédiaires et ne sont pas a priori explicatifs des disparités spatiales du taux de vacance.

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs (suite)

Calculer le taux de vacance de courte durée (suite)

Mode de calcul Dans Filocom, un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier. Cette définition inclut toutes les formes de vacance, y compris celles correspondant à des logements neufs qui ne sont pas encore occupés ou à des logements vides en attente de démolition.

Le taux de vacance de courte durée est **le rapport entre le nombre de logements vacants depuis moins de 1 an et le parc total de logements.**

Le décliner par segment de parc Il peut être intéressant de calculer la vacance de rotation par segments de marché, et par exemple selon :

- le type de propriétaire (ce qui permet notamment de distinguer le parc social et public du parc privé) ;
- la taille des logements ; Les taux de mobilité résidentielle, et par conséquent les taux de vacance de rotation qui leur sont associés, sont généralement plus élevés pour les petits logements. Des taux de mobilité et de vacance de rotation faibles pour certaines tailles de logements peuvent inciter à renforcer l'offre de logements correspondante ;
- le niveau de qualité du parc ;
- l'ancienneté du bâti...

L'évolution peut aussi être étudiée L'évolution de la vacance de courte durée peut s'avérer intéressante à étudier en complément, car elle peut montrer quels segments ont tendance à se fluidifier, ou au contraire à se bloquer.

Un indicateur qui dépend du poids des statuts d'occupation Comme la mobilité résidentielle est différente selon les statuts d'occupation des résidences principales, le taux de vacance de rotation varie selon les territoires en fonction de la répartition des statuts d'occupation. Nous recommandons donc de l'utiliser en complément du taux de mobilité résidentielle par statut d'occupation.

Un indicateur qui dépend de l'ampleur de la construction Parmi les logements vacants depuis peu de temps (par exemple moins de 1 an), on trouve bien sûr certains logements neufs qui ne sont pas encore occupés au 1^{er} janvier.

Les limites Le nombre de logements vacants est probablement un peu surestimé pour plusieurs raisons :

- les délais de mise à jour du fichier de la taxe d'habitation en cas de changement d'occupant,
- les stratégies particulières d'occupants qui emménagent après le 1er janvier pour éviter de payer la taxe d'habitation (ce qui crée une vacance artificielle résorbée dans les quelques jours qui suivent),
- peut-être aussi plus marginalement la subsistance dans le fichier de la DGFIP de locaux inoccupés dits à usage de logement mais obsolètes.

De plus, un logement est considéré vacant depuis plus de 3 ans s'il a été vacant au 1er janvier de 2009, 2010 et 2011. Formellement, il est possible que le logement ait été occupé pendant moins d'un an entre deux changements d'année civile.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

Présentation générale

Un état chaque année du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état du parc de logements locatifs de ces bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année (nombre de logements, flux de logements recensés au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement). Il est alimenté par les informations transmises par les bailleurs sociaux. Le répertoire est mis à jour chaque année.

Cette source ne fournit aucune information sur les occupants des logements.

Bailleurs concernés

Les bailleurs tenus à cette transmission sont :

- les organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- les sociétés d'économie mixte visées à l'article L.481-1 du CCH ;
- l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais et la société anonyme Sainte-Barbe ;
- l'association foncière logement (dite La Foncière) mentionnée à l'article L.313-34 du CCH et les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues pour au moins 99 % par cette association ;
- les organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH⁵⁷.

Les informations transmises concernent les logements locatifs sur lesquels ces bailleurs sociaux sont titulaires d'un droit réel immobilier (pleine propriété ou bénéficiaire d'un bail emphytéotique, à réhabilitation ou à construction) ou sont usufruitiers. Le répertoire ne couvre que les logements ordinaires et ne recense donc pas les logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, ni les résidences sociales.

Une source qui remplace l'EPLS

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a été créé au 1er janvier 2011 en lieu et place de l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) réalisée entre 1987 et 2010 par le Service de l'observation et des statistiques (SoeS) auprès des bailleurs sociaux. Le répertoire se distingue de l'enquête EPLS sur plusieurs points importants :

- l'information nécessaire à l'alimentation et à la mise à jour du répertoire est fournie par les bailleurs logement par logement⁵⁸ ;
- les logements sont déclarés par l'organisme propriétaire et non plus gestionnaire comme c'était le cas dans EPLS ;
- les informations du répertoire font l'objet d'une diffusion plus large ;
- l'information est systématiquement transmise par un moyen dématérialisé.

Compte tenu du changement complet de méthodologie, il est très difficile de comparer les données issues de l'ancienne Enquête sur le parc locatif social (EPLS) avec le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

57 Il s'agit des organismes œuvrant pour le logement des personnes défavorisées concernés pas l'agrément mis en place par la loi Besson de 1990 et confortés par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009.

58 Alors que, pour l'enquête EPLS, les réponses de la plupart des bailleurs portaient sur des ensembles de logements situés à la même adresse et ayant fait l'objet d'un même financement initial.

Présentation générale (suite)

Une base exhaustive à partir de 2011

La transmission des informations pour la mise à jour du répertoire des logements locatifs est obligatoire :

- depuis le 1^{er} janvier 2011 pour les organismes propriétaires d'au moins 1 000 logements au 1er janvier 2010 ;
- à compter du 1er janvier 2012 pour les autres organismes.

Les données 2011 et 2012 restent néanmoins comparables sur un grand nombre de territoires ; les bailleurs de moins de 1 000 logements représentant 67 000 logements au total.

Secret statistique

Les statistiques issues des données RPLS peuvent être diffusées ou rediffusées sous réserve qu'elles respectent les deux règles suivantes :

- Toute information portant sur l'identité du bailleur ne peut faire l'objet d'une diffusion publique ;
- Aucun résultat statistique agrégé ne peut être diffusé publiquement s'il a été produit sur la base d'un échantillon inférieur à 11 logements sauf s'il porte sur l'ensemble d'une commune.

Modalités d'accès

Les données du répertoire sont disponibles via l'application Géokit ou auprès du SOeS avec dans ce cas l'obligation de signature d'un acte d'engagement.

L'accès via Géokit

Cet accès permet d'étudier la mobilité résidentielle jusqu'à l'échelle communale (et arrondissement municipal le cas échéant). Néanmoins, un volume de logements minimal est nécessaire pour atteindre un seuil de significativité suffisant.

L'accès via le SOeS

Le SOeS peut mettre le fichier détaillé par logement du RPLS à la disposition d'un chargé d'études, dans le cadre d'un travail réalisé pour le compte d'un acteur public. Ce fichier contient l'ensemble des variables disponibles et il est disponible sur l'ensemble du territoire français. Cet accès est conditionné à la signature d'un formulaire engageant le demandeur à respecter les règles de secret statistiques propres au répertoire (voir paragraphe précédent).

Les variables

Variables utiles à la segmentation du parc

Voici la liste des principales variables utiles pour segmenter le parc de logements locatifs sociaux :

- **Date de signature du bail en cours** : la date exacte (mm/aaaa) est disponible dans le fichier détail. Dans Géokit, on ne dispose que de l'ancienneté d'emménagement en 6 classes : moins de 2 ans, de 2 à 4 ans, de 5 à 9 ans, de 10 à 19 ans, de 20 à 29 ans et 30ans ou plus ;
- **Ancienneté de la vacance** (en mois), disponible uniquement dans le fichier détail,
- Type de construction (individuel ou collectif),
- ZUS (indique si le logement est en ZUS),
- Catégorie d'organisme (5 postes),
- Conventionnement (indique si le logement est conventionné ou non),
- Nombre de pièces,
- Tranche de surface habitable,
- Tranche de loyer par m²,
- Type de financement (financement initial ou financement CUS) en 7 ou 17 postes,
- Bailleur (code bailleur, raison sociale, enseigne, département du siège),
- Époque de construction (année exacte dans le fichier détail, découpage en classes dans Géokit),
- DPE classe énergie,
- DPE classe effet de serre,
- Mode d'occupation.

L'un des principaux intérêts de cette source est la segmentation possible du parc HLM selon des variables rarement disponibles par ailleurs comme le type de financement (la rotation est-elle moins forte au sein du PLAi ?), la qualité énergétique du logement (malgré le caractère parfois discutable du DPE), le type de bailleur, la présence du logement dans une ZUS...

Données utiles à l'étude de la mobilité résidentielle

- Nombre total de logements du parc (on compte les logements dont le mode d'occupation est loué avec contrat de location ou vacant ou vide ou pris en charge par une association, ou occupé avec ou sans contrepartie financière).
- Taux de vacance : nombre total de logements vacants rapporté au nombre de logements proposés à la location (loués avec bail ou vacants) ;
- Durée de vacance des logements (disponible dans le fichier détail, en mois)
- Taux de mobilité : nombre de logements ayant changé d'occupants pour les logements en service avant N-1, rapporté au nombre de logements occupés avec contrat de location ou vacants, avec année de 1ere mise en location antérieure à N-1. Cette donnée n'inclut pas les logements neufs avec premier emménagement l'année N-1.) ;
- Nombre de premier emménagement.

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs

Taux de mobilité résidentielle

Le taux de mobilité résidentielle peut être calculé pour tout segment de parc. Il est possible de calculer **un taux de mobilité de résidentielle hors construction neuve et un taux construction neuve incluse**.

Emménagements entre année N-1 et année N

- **Le taux de mobilité résidentielle sur un an hors construction neuve** est calculé de la manière suivante : rapporter le *nombre de logements ayant changé d'occupants pour les logements en service avant N-1* au *nombre de logements occupés avec contrat de location ou vacants, avec année de 1ere mise en location antérieure à N-1*.
- **Le taux de mobilité résidentielle sur un an construction neuve incluse** est calculé de la manière suivante : rapporter le *nombre de logements occupés avec contrat de location, avec une date de prise d'effet du bail en N-1* au *nombre de logements proposés à la location (loués avec contrat ou vacants)*.

Travailler sur les durées d'occupation

Une question spécifique peut se poser sur **les logements locatifs sociaux occupés depuis très longtemps** et pour lesquels il se peut que les revenus des occupants aient évolué depuis leur entrée.

Le répertoire permet ainsi de mesurer la durée d'occupation des logements (en mois dans le fichier détail et en classe d'ancienneté dans Géokit) pour tout segment de parc. Cela permet donc de calculer, par exemple, la part des logements occupés depuis plus de 30 ans (ou plus de 20 ans, plus de 10 ans...).

Mode de calcul

Il convient de **rapporter le nombre de logements proposés à la location dont l'ancienneté d'emménagement est supérieure au seuil choisi au nombre total de logements proposés à la location**.

Étudier l'ancienneté d'emménagement en fonction du segment de parc

Enfin, il est possible d'étudier, pour tout segment du parc locatif social, la part relative des tranches d'anciennetés d'emménagement. L'objectif est alors d'identifier des segments pour lesquels certaines tranches d'ancienneté d'emménagement sont sous-représentées ou sur-représentées.

Quelques exemples de traitements et d'indicateurs (suite)

Travailler sur la vacance de courte durée

À l'heure actuelle cette donnée n'est disponible que dans le fichier détail. Le taux de vacance⁵⁹ de courte durée (calculable au mois près) d'un parc de logements est égal au **rapport entre les logements vacants depuis moins de n mois⁶⁰ et le parc offert à la location**. Plus ce taux est élevé, plus la rotation est importante. En effet, c'est dans la vacance de courte durée qu'on a la plus forte probabilité de trouver la vacance de rotation.

L'information relative à l'ancienneté de la vacance n'était pas disponible dans les millésimes 2011 et 2012 de RPLS mais est à nouveau disponible à partir du millésime 2013. Sur le lien possible entre motif de vacance et durée de vacance, cf. l'encadré page 67.

Il est possible de décliner le taux de vacance de courte durée par segment de parc pour identifier des blocages éventuels qu'une analyse à l'échelle du parc total ne permettrait pas de mettre en évidence. L'évolution de la vacance de courte durée peut s'avérer intéressante à étudier en complément, car elle peut montrer quels segments ont tendance à se fluidifier, ou au contraire à se bloquer.

Par ailleurs, il faut noter que cet indicateur peut dépendre de l'ampleur de la construction. Parmi les logements vacants depuis peu de temps (par exemple moins de 3 mois), on peut trouver en effet certains logements neufs qui ne sont pas encore occupés au 1^{er} janvier. Le fichier détail nous renseigne néanmoins sur l'année de construction du logement ce qui permet d'isoler les logements neufs lors du calcul du taux de vacance.

Enfin, dans des segments de parc incluant des logements ayant vocation à être démolis (dans le cadre des opérations de rénovation urbaine), la vacance peut être très élevée en raison de cette politique publique spécifique.

59 Pour plus de détails sur la vacance, nous renvoyons au guide du CETE Nord Picardie « Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – fiche méthode : vacance » publié par la DGALN en avril 2011.

60 On utilise le seuil de 3 mois de façon standard pour déterminer la courte durée de vacance, liée à un changement de locataire.

Présentation générale

La base de données des permis de construire

Sit@del2 concerne l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logements) et à usage non résidentiel (industriel, agricole, commercial, service public, etc.) soumises à la procédure du permis de construire.

Trois étapes de la vie d'un permis

La base de données s'appuie sur les remontées de trois documents administratifs correspondant à trois étapes de chaque permis de construire :

- les permis autorisés (correspondant à l'Autorisation de Construire transmise par les services instructeurs) ;
- les permis commencés (correspondant à la transmission de la Déclaration d'Ouverture de Chantier par le pétitionnaire) ;
- les permis achevés (correspondant à la transmission de la Déclaration d'Achèvement des Travaux par le pétitionnaire).

Choisir entre date réelle et date de prise en compte

Un décalage est observé entre la date à laquelle s'est produit un événement (date réelle) et la date de premier enregistrement de cet événement dans la base Sit@del2 (date de prise en compte). Deux fichiers de données sont donc établis à partir du fichier des permis de construire :

- Le fichier des données en « date de prise en compte » prend en compte l'événement à la date de réception de l'information par le ministère. Il fournit les informations les plus récentes. Les résultats en date de prise en compte ne sont pas révisés. Ils doivent être plutôt réservés à des études conjoncturelles.
- Le fichier des données en « date réelle » correspond au calendrier de réalisation des constructions. Il ne peut être établi de façon valide qu'avec un délai de deux ans. Les données en date réelle sont considérées comme stabilisées après un délai de 6 mois pour les séries autorisées, et après pratiquement 2 ans pour les séries commencées. Les résultats en date réelle sont révisés chaque mois en fonction des remontées d'informations actualisées par les services instructeurs et/ou les pétitionnaires selon l'événement en cause. Ils doivent être privilégiés pour des études à caractère structurel.

Pour l'étude de la mobilité résidentielle, on peut choisir de travailler en date réelle (date effectivement inscrite sur le document administratif) ou en date de prise en compte (date de saisie du permis dans la base de données). Le fichier des dates de prise en compte fournit les données les plus récentes.

Périodicité de la collecte

La collecte des informations et la mise à jour de la base sont mensuelles, mais en raison des aléas de la collecte, il est préférable de travailler à l'échelle annuelle ou du trimestre.

Antériorité des données⁶¹

En date de prise en compte, les données sont disponibles au plus pour les 3 dernières années. La base est alimentée mensuellement et chaque année complète nouvelle entraîne la suppression de l'année la plus ancienne.

En date réelle, des données communales sont disponibles pour 10 années et des données départementales sont disponibles pour 25 années. La base est alimentée annuellement et chaque année complète nouvelle entraîne la suppression de l'année la plus ancienne.

61 Source : [site Internet du SOeS](#)

Présentation générale (suite)

Accès

Plusieurs modes d'accès aux informations issues de Sit@del2 coexistent : une fourniture standard le [site Internet du SOeS](#), une fourniture d'agrégats (parfois très fins) via Géokit et enfin une fourniture détaillée via la base Sit@del2. Ces 2 derniers modes d'accès sont soumis à des procédures d'authentification.

Si on souhaite étudier la mobilité résidentielle avec Sit@del2, ce qui est fourni sur internet ou dans Géokit n'est pas suffisant. Il est nécessaire de demander les informations issues de la base Sit@del2 au statisticien régional. En effet, ce n'est qu'auprès de lui qu'on peut avoir accès à la variable « commune du maître d'ouvrage », variable indispensable si on étudie la mobilité résidentielle.

Principales variables disponibles

Pour chaque permis, un grand nombre de variables sont disponibles, dont les principales sont listées dans le tableau ci-contre. Les résultats diffusés via internet ou Géokit ne concernent néanmoins que certaines de ces variables et ne donnent accès qu'à certaines modalités, parfois regroupées. Ainsi, la localisation du maître d'ouvrage n'est pas fournie sur internet et Géokit permet seulement de distinguer les modalités suivantes : même département, même région, France hors région et étranger... L'étude de la mobilité résidentielle nécessite donc dans l'immense majorité des cas (c'est-à-dire lorsqu'on veut travailler sur la commune de résidence du maître d'ouvrage) de s'adresser au statisticien régional pour disposer des données relatives à la commune de résidence du maître d'ouvrage. Dès lors, le chargé d'études peut en profiter pour demander les informations qui lui sont utiles à partir de l'ensemble des variables disponibles.

Les impacts de la réforme de 2007

La réforme du droit des sols, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, a profondément modifié le contenu des formulaires relatifs aux actes d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclarations préalables et permis de démolir). La base qui existait jusque-là (Sitadel) a donc évolué vers Sit@del2.

Passage de Sitadel à Sit@del2

Les séries Sit@del2 sont nouvelles. Afin de maintenir la continuité avec le passé, elles ont été recalculées sur toute la période antérieure à 2009, à partir des données des applications ayant précédé Sit@del2 (Sirocco, Siclone, Sitadel)⁶². Les données issues de Sit@del2 sont donc parfaitement comparables pour toutes les années disponibles, qu'elles soient antérieures ou postérieures à la réforme.

62 Il existe un écart entre les nouvelles séries en date de prise en compte (Sit@del2) et les anciennes séries (Sitadel). Les chiffres des nouvelles séries sont, sauf cas particuliers, supérieurs à ceux des anciennes. Pour plus de détails, cf. la [note du Soes sur ce sujet](#) ainsi que le [site internet du Soes](#).

Principales variables disponibles dans Sit@del2

- Adresse du lieu des travaux,
- Code postal du lieu des travaux,
- Nom de la commune du lieu des travaux,
- Adresse du maître d'ouvrage,
- **Code postal du maître d'ouvrage**⁶³,
- **Nom de la commune du maître d'ouvrage**,
- Superficie du terrain,
- Date de l'acte (par exemple la Déclaration d'Autorisation de Travaux pour les permis autorisés ou la Déclaration d'ouverture de chantier pour les permis commencés),
- **Nature des travaux** (construction neuve, extension, niveaux supplémentaires...),
- **Type d'ouvrage** (logement, local non résidentiel),
- **Type de construction** (logement individuel pur ou individuel groupé, logement collectif, local de commerce, local industriel, etc.)
- Mode d'utilisation (occupation personnelle, vente, location...)⁶⁴,
- **Mode d'occupation** (résidence principale ou secondaire)⁶⁵,
- **Nature du projet de construction** (neuf ou sur existant),
- **Catégorie du maître d'ouvrage** : particulier, promoteur, bailleur social, etc⁶⁶.
- Nombre de logements du permis,
- Surface Hors Œuvre Nette⁶⁷,
- Nombre de niveaux des bâtiments,
- Ventilation des logements par nombre de pièces.

63 La localisation du maître d'ouvrage (au moins de son code postal) est renseignée pour 96 % des logements individuels purs construits par des particuliers personnes physiques entre 1984 et 2012 (98 % sur la seule année 2012). Ces taux concernent les données en date réels mais les ordres de grandeur sont les mêmes pour les données en date de prise en compte.

64 Cette variable, qui permettrait en théorie d'éliminer les logements construits pour être vendus ou loués, est renseignée à 90 % sur la période 1984-2012 sur les logements individuels purs autorisés pour des constructions neuves de particuliers personnes physiques (91 % sur les commencés) mais seulement à 19 % sur ceux autorisés ou commencés en 2012... Ces taux sont fournis pour les données en date réelle mais les ordres de grandeur sont les mêmes pour les données en date de prise en compte. l'utilisation de cette variable est donc très délicate sur les périodes récentes.

65 Cette variable est renseignée à 98 % pour les logements individuels purs autorisés ou commencés pour des constructions neuves de particuliers personnes physiques sur la période 1984-2012. Ce taux varie d'une année à l'autre. Par exemple, il chute à 94 % en 2012. Ces taux portent sur les données en date réelle mais les ordres de grandeur sont les mêmes en date de prise en compte.

66 Depuis la réforme de 2007, le formulaire de demande de permis de construire ne fait plus figurer l'information relative à la catégorie du maître d'ouvrage. Cette variable, qui était directement disponible avant la réforme et renseignée à 100 % dans la base, est désormais déterminée à partir d'un algorithme. À ce jour, celui-ci permet de déterminer la catégorie de maître d'ouvrage pour environ 85 % des permis de construction de logements. Ainsi, cette variable est renseignée à 100 % jusque 2007 et ce taux passe à environ 85 % à partir de la mise en œuvre de la réforme. Néanmoins, sur le segment des logements individuels purs, le taux de renseignement demeure proche de 100 % de 2007 à 2012, qu'on travaille sur les données en date de prise en compte ou en date réelle. La variable est donc utilisable sans problème.

67 Cette donnée est remplacée par la surface de plancher à compter à compter du 1^{er} mars 2012.

Utilisation pour étudier les migrations résidentielles

À quoi peut servir Sit@del2 dans l'étude des migrations résidentielles⁶⁸

Sit@del2 permet d'étudier les origines et destinations de certaines migrations résidentielles sur un territoire, celles qui font l'objet d'une construction neuve de logement par un pétitionnaire personne physique. Cette étude est possible en mobilisant les données qui concernent l'origine géographique des pétitionnaires de permis de construire et l'adresse du permis. L'objectif est de répondre à l'une et/ou l'autre des questions suivantes :

- **D'où viennent les pétitionnaires qui font construire sur un territoire donné ?** Dans ce cas, on applique la méthode pour étudier les migrations résidentielles à destination d'un périmètre géographique, appelé territoire d'étude. Les données sont alors directement disponibles auprès du statisticien régional de la DREAL.
- **Où font construire les pétitionnaires qui quittent un territoire donné pour s'installer ailleurs ?** Dans ce cas, on applique la méthode pour étudier les migrations résidentielles en provenance d'un espace géographique. Il faut alors s'adresser au niveau national pour avoir les données, car la DREAL ne dispose que des données qui concernent les permis déposés dans la région. Elle n'a pas accès aux données concernant les permis dont le pétitionnaire est originaire de la région mais déposés en dehors de celle-ci.

Enfin, signalons que la méthode est a priori plus adaptée à l'étude des migrations en provenance d'une ville centre vers la périphérie que pour les migrations de la périphérie vers le centre. Le périurbain se caractérise en effet plutôt par de la construction neuve de maisons individuelles par des particuliers alors que les migrations vers la ville-centre se traduisent rarement par de la construction neuve de maisons individuelles.

Le choix de la période d'observation

La première question à se poser est celle de la période sur laquelle on étudie les migrations résidentielles avec Sit@del2.

Cette réponse dépend à la fois de la finalité du travail et du territoire qu'on souhaite étudier. D'une part, il est souvent impossible de travailler uniquement sur les données d'une année, car celles-ci, surtout pour des communes modestes, ne s'avèrent pas représentatives. D'autre part, si on travaille sur une trop longue durée, on ne peut plus mettre en évidence les évolutions internes à cette période.

Il y a donc **un arbitrage à effectuer entre l'étude sur une (ou des) période(s) suffisamment longue(s) pour que le nombre d'opérations recensées soit représentatif et suffisamment courte(s) pour ne pas ignorer des évolutions qui auraient eu lieu pendant la (les) période(s).**

68 Pour plus détails sur la méthode, cf. la fiche méthode « [Etudier les origines et les destinations des migrations résidentielles avec Sitadel](#) », DGALN/BE, CETE NP, Pôle MLH, août 2009. Cette note date de 2009 et ne prend donc pas en compte les évolutions liées à la mise en place de Sit@del2.

Utilisation pour étudier les migrations résidentielles (suite)

La sélection des permis est nécessaire et très importante

Sit@del2 concerne toutes les opérations qui passent par la procédure du permis de construire. L'objet de cette méthode étant l'étude des migrations résidentielles, il est indispensable de **ne considérer que les opérations de construction neuve de maisons individuelles dont le pétitionnaire est un particulier personne physique et à destination de résidence principale.**

Sélectionner les constructions neuves

Il faut exclure les opérations de travaux ou d'extension, qui ne correspondent évidemment pas à une migration résidentielle.

Sélectionner les logements

Il faut exclure les opérations dont la destination n'est pas de l'habitat (les constructions de locaux commerciaux ou industriels par exemple).

Sélectionner les logements individuels purs

Pour les logements collectifs ou les opérations de logements individuels groupés, le pétitionnaire n'est pas l'acheteur final du logement. Pour étudier les migrations résidentielles avec Sit@del2, il faut donc retenir uniquement les permis correspondant à des logements individuels.

Sélectionner les permis pour lesquels le pétitionnaire est un particulier personne physique

Il faut exclure les opérations d'habitat dont le pétitionnaire n'est pas un particulier personne physique. En effet, lorsque le pétitionnaire n'est pas un particulier personne physique, la commune du maître d'ouvrage ou son code postal ne correspondent pas nécessairement au lieu de résidence du futur occupant du logement.

Sélectionner les résidences principales

La construction d'une résidence secondaire par un particulier ne correspond pas à une migration résidentielle. Il convient donc d'exclure des données les maisons individuelles construites pour cette destination.

Prêt à Taux Zéro

Présentation générale

Des évolutions nombreuses du dispositif

Entré en application le 1^{er} octobre 1995, le prêt à taux zéro (PTZ, ou prêt à 0 %) s'est à l'époque substitué aux prêts aidés d'accession à la propriété (PAP). Il est destiné à aider les emprunteurs à acquérir leur première résidence principale, a connu de nombreuses évolutions :

- De 1995 à 2005, le prêt à 0 %, accordé sous conditions de ressources, permettait de financer une partie du coût d'achat d'un logement, neuf ou construit depuis plus de vingt ans sous réserve d'une part minimum de 35 % de travaux (acquisition-amélioration) ;
- À partir de novembre 1997, le champ des bénéficiaires est réduit aux primo-accédants. Les plafonds de ressources permettant l'accès au prêt demeurent par ailleurs inchangés entre la date de création du prêt et février 2005.
- Institué à partir du 1^{er} février 2005, le « nouveau prêt à 0 % » (NPTZ) fonctionne jusqu'au 31 décembre 2010. Son champ continue de couvrir la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, tout en étant élargi à l'ensemble de l'habitat ancien, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux. Les plafonds de ressources par catégorie de ménages sont revalorisés dans un premier temps pour ceux d'entre eux comptant trois personnes ou plus, puis, en avril 2007, à l'ensemble des ménages. Les conditions d'attribution du NPTZ dépendent en outre du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation géographique ; une partition du territoire en trois zones (A, B et C) est instituée à cet effet.
- Dans le cadre du plan de relance de l'économie adopté fin 2008, le montant du prêt est doublé pour les prêts émis entre janvier 2009 et juin 2010, dans le neuf uniquement. Cette majoration est réduite à 50 % durant le second semestre 2010.
- En 2009, deux décrets⁶⁹ ont également permis une majoration du montant des PTZ, en fonction du nombre de personnes occupant le logement ou répondant à un niveau élevé de performance énergétique ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2011, le dispositif s'appelle « PTZ + ». Il résulte de la fusion de trois dispositifs : le NPTZ, le Pass-Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Ce PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs à ceux accessibles précédemment. Il reste réservé aux primo-accédants pour une acquisition dans le neuf ou l'ancien, mais, et c'est là une différence importante, est accessible sans condition de ressources. Le montant du prêt est également fonction de la performance énergétique du logement.
- La réforme du PTZ+ est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013. Il est réservé aux primo-accédants qui achètent leur résidence principale (à quelques exceptions près). Le PTZ+ est accordé sous conditions de ressources (avec 4 zones) pour la construction ou l'achat d'un logement neuf avec quelques possibilités dans l'ancien⁷⁰. Dans les deux cas, le logement doit satisfaire des conditions de performance énergétique.

Vu les évolutions que le PTZ a connues depuis sa mise en œuvre, il convient d'être extrêmement prudent dans l'étude des évolutions du nombre de prêts accordés. **Seules les comparaisons portant sur des périodes de stabilité des textes concernant le PTZ ont du sens.**

⁶⁹ [décret 2009-1296](#) et [décret 2009-1297](#)

⁷⁰ Achat d'un logement ancien avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf ou transformation d'un local, neuf ou ancien, en logement.

Présentation générale (suite)

Secret statistique

Les diffusions ne peuvent donc concerner que des données agrégées à un niveau géographique présentant **au moins onze prêts** (quels que soient les croisements de variables).

Années disponibles

À ce jour, les données sont disponibles de l'année 1995 à l'année 2011. La date de prise en compte du prêt est celle de l'émission de l'offre du prêt à 0 %.

Des mises à jour possibles des données

Les données concernant les prêts à taux zéro (PTZ) sont actualisées une fois dans l'année, au second trimestre. Des modifications peuvent être apportées sur les données des années précédentes, en raison de corrections effectuées sur la source.

Utilisation pour étudier les migrations résidentielles

Deux niveaux d'accès Géokit et un fichier détail

Deux niveaux d'accès existent dans Géokit, un confidentiel et l'autre non. Le second est réservé aux statisticiens régionaux. Seul l'accès non confidentiel fournit des informations (encore que partielles) sur le couple lieu de résidence de l'emprunteur et lieu de l'opération. Par ailleurs, le fichier détail est disponible auprès des statisticiens.

Accès non confidentiel

Ces données sont libres d'accès. Le seul indicateur fourni est le nombre de prêts à taux zéro. Cet indicateur ne peut être ventilé que selon deux axes d'analyses :

- le type de logement (individuel ou collectif),
- l'état du logement (ancien ou neuf).

L'utilisation de ces données pour étudier la mobilité résidentielle se limite donc à la mesure de l'ampleur de la primo-accession sociale sur un territoire, pour identifier d'éventuels blocage sur ce segment d'accès à la propriété.

Accès confidentiel Géokit

La diffusion de ces données est soumise au respect de règles de secret statistique et l'accès est restreint et réservé aux statisticiens régionaux.

Indicateurs Les indicateurs fournis sont :

- nombre de prêts à taux zéro. La date de prise en compte du prêt est celle de l'émission de l'offre du prêt à 0 %;
- montant de l'ensemble des prêts à taux zéro ;
- montant (TTC) des travaux liés à l'opération financée par le PTZ ;
- montant (TTC) des opérations financées par le PTZ ;
- montant (TTC) des prêts contractés hors PTZ et prêt principal pour les opérations financées par le PTZ.

Axes d'analyse Les axes d'analyse sont les suivants :

- type d'opération (achat neuf, construction de maison individuelle terrain compris, construction de maison individuelle hors achat terrain, acquisition-amélioration, non renseigné)
- type de logement (individuel ou collectif) ;
- état du logement (ancien ou neuf) ;
- prêts principaux ;
- âge de l'emprunteur (en trois classes) ;
- catégorie socioprofessionnelle de l'emprunteur (en 4 classes) ;
- revenus imposables (en 7 classes) ;
- **statut d'occupation du logement actuel** (4 modalités : locataire HLM, locataire autre, propriétaire ou autre statut d'occupation, non renseigné) ;
- **localisation lieu d'habitation**⁷¹.

Utilisation pour étudier la mobilité résidentielle

Les possibilités offertes par ce fichier sont assez limitées puisque les informations relatives au lieu de résidence de l'emprunteur sont limitées à 4 modalités peu utiles à l'échelle des marchés locaux. Le statut d'occupation du logement actuel peut néanmoins présenter un intérêt pour comparer la primo-accession sociale en provenance du locatif HLM et du locatif autre. Le même travail peut être fait en fonction de l'âge de l'emprunteur, de sa catégorie socioprofessionnelle ou encore du type d'opération.

71 4 modalités : conserve le même code postal entre son ancien et son nouveau logement, reste dans le même département entre son ancien et son nouveau logement, change de département entre son ancien et son nouveau logement, non renseignée.

Utilisation pour étudier les migrations résidentielles (suite)

Fichier détail

L'accès à ces données est soumis au secret statistique.

Ce fichier contient de très nombreuses variables pour chaque prêt (une ligne = un prêt à 0 %). Voici les principales.

- Les variables**
- identifiant permis,
 - état matrimonial du ménage emprunteur,
 - catégorie socioprofessionnelle de l'emprunteur,
 - situation professionnelle de l'emprunteur et du co-emprunteur,
 - revenu net imposable de l'année de référence,
 - revenu net total du ménage année n,
 - **code postal du logement actuel,**
 - statut d'occupation du logement actuel,
 - type d'opération (neuf, construction de maison individuelle avec terrain, construction de maison individuelle avec terrain, acquisition/amélioration),
 - **code postal du futur logement,**
 - type d'immeuble (individuel/collectif),
 - revente ou non d'un logement,
 - **commune du futur logement,**
 - **code INSEE de la commune du futur logement,**
 - zone Robien,
 - nombre de personnes du ménage,
 - année de naissance de l'emprunteur,
 - nombre de pièces principales,
 - surface habitable,
 - montant total de l'opération,
 - montant des travaux TTC,
 - montant total de la première mensualité,
 - date de mise en force du prêt.

Utilisation pour étudier la mobilité résidentielle

Le principal intérêt de ce fichier dans l'étude des mobilités résidentielles est la possibilité de travailler sur le couple commune du futur logement / code postal du futur logement. Cela permet d'étudier les origines et destinations des migrations résidentielles des primo-accédants bénéficiaires du PTZ, et ce en fonction des autres variables du fichier (statut d'occupation du logement actuel, montant de l'opération, âge de l'emprunteur, type d'immeuble ou d'opération, classe de revenus, situation professionnelle et catégorie socio-professionnelle de l'emprunteur...).

Numéro unique de demande de logement locatif social

Présentation générale

Un formulaire unique Depuis le 28 mars 2011, le [formulaire unique de demande d'un logement locatif social](#) est obligatoire pour toute demande. Toutes les informations contenues dans le formulaire (ainsi que leurs modifications ultérieures) sont enregistrées dans un système national de traitement automatisé (sauf si le préfet désigne un système local particulier pour le département ou la région en Île-de-France). Ce système est commun à tous les bailleurs sociaux ainsi qu'à toutes les personnes morales chargées de l'enregistrement des demandes. Elles y subsistent tant que la demande n'a pas été radiée suite à l'attribution d'un logement dont les caractéristiques sont enregistrées, ou à un autre des motifs prévus par l'article R. 441-2-8 du décret n°2010-431 du 29 avril 2010 relatif à la procédure d'enregistrement des demandes de logement locatif social.

Des informations déclaratives

Les informations qui figurent sur la demande sont déclaratives. Pour la plupart, elles font l'objet de contrôles lors de la fourniture de justificatifs. Certaines néanmoins relèvent de l'appréciation du demandeur.

Par exemple, la variable *motif de la demande*, très utile, peut être soumise à la subjectivité du demandeur (au moment de définir la décence d'un logement par exemple). Il peut également arriver que le choix du motif relève d'une stratégie pour rendre la demande plus urgente : un demandeur pourra avoir intérêt à « noircir » sa situation en espérant que cela accélérera l'attribution.

Modalités d'accès

Trois types de données

Les données sont disponibles dans trois formats :

- des tableaux pré-paramétrés,
- un univers agrégé,
- un univers complet.

Tableaux pré-paramétrés

Ces tableaux ne fournissent aucune donnée à l'échelle infra-départementale. Ils ne sont donc pas utilisables dans le cadre d'une étude des marchés locaux du logement.

Univers agrégé

L'échelon géographique disponible le plus fin est l'EPCI. Cet univers fournit des données sous forme de tableau de bord pré-paramétrés.

L'ensemble des données contenues dans le système national d'enregistrement Numéro Unique n'est pas intégré dans cet info-centre. Celui-ci a pour vocation de répondre aux questions liées aux grands indicateurs de suivi quantitatifs et qualitatifs de la demande.

Univers complet

Un univers de données spécifiques qui permettra de manipuler les données détaillées à l'échelle de la demande sera prochainement disponible. Les informations que nous donnons sur le contenu de cet univers sont fournies à titre indicatif. Il faudra s'assurer de leur disponibilité une fois les données livrées.

Univers agrégé

Axes d'analyse de l'univers agrégé

Nous présentons ci-dessous les différents axes d'analyses de l'univers agrégé. C'est selon ces axes que sont fournis les indicateurs.

Date de validité des données

Cette classe de données a pour objectif de préciser la date d'intégration des données contenues dans l'info-centre. À savoir que le chargement actuel est hebdomadaire : chaque dimanche, les données de la semaine sont extraites du système national d'enregistrement puis intégrées dans l'info-centre.

Les demandeurs

Cette classe de données a pour objectif de regrouper l'ensemble des données visant à préciser les caractéristiques du demandeur :

- type de demandeur : association ou personne physique ;
- nationalité ;
- sexe ;
- situation professionnelle ;
- situation familiale ;
- âge en 13 classes ;
- nombre de personnes dans le ménage ;
- composition familiale ;
- revenus mensuels du demandeur en 12 classes ;
- revenus mensuels du foyer en 12 classes ;
- revenus fiscaux annuels du foyer année n-1 en 11 classes ;
- revenus fiscaux annuels du foyer année n-2 en 11 classes ;
- groupe de revenus : travail, retraite, chômage, allocations familiales, RSA, autres ;
- revenus mensuels par unité de consommation.

Logement recherché

Cette classe de données permet de manipuler les caractéristiques du logement recherché et sa localisation.

- catégorie de logement : appartement ou maison ;
- type logement : chambre, T1, T2, T3, T4, T5, T6 et plus, T6, T7, T8, T9 et plus ;
- zonage Abc : zone A, zone A bis, zone B1, zone B2, zone C, non saisie ;
- zonage 123 : zone I, zone I bis, zone II, zone III, non saisie ;
- plafonds sociaux : =< PLAI, > PLAI et =< PLUS, > PLUS et =< PLS, > PLS, non saisie ;
- Commune, EPCI, région, département.

Logement attribué

Cette classe de données permet de manipuler les caractéristiques du logement attribué et sa localisation :

- catégorie de logement : appartement ou maison ;
- type logement : chambre, T1, T2, T3, T4, T5, T6 et plus, T6, T7, T8, T9 et plus ;
- région, département et commune.

Radiations

Cette classe de données permet d'analyser les types de radiation :

- motif de la radiation : abandon, attribution, irrecevabilité, non réponse, non renouvellement.

Univers agrégé (suite)

Axes d'analyse de l'univers agrégé (suite)

Guichet enregistreur Cette classe de données permet d'extraire les informations contextuelles liées au guichet d'enregistrement. Nous ne la détaillons pas, car elle ne présente pas d'intérêt dans le cadre de l'étude de la mobilité résidentielle.

Temps Cette classe de données fournit des axes d'analyses temporelles permettant une analyse rapide des données selon plusieurs temporalités pré-définies :

- mois,
- trimestre,
- semestre,
- année.

Demande Cette classe de données a pour objectif de regrouper l'ensemble des données visant à préciser les caractéristiques de la demande :

- ancienneté de la demande : < 1 an, de 1 à 2 ans, de 2 à 3 ans, de 3 à 4 ans, de 4 à 5 ans, de 5 à 10 ans, > 10 ans ;
- motif de la demande.

Logement actuel Cette classe de données permet d'analyser le ou les types de logements occupés par les demandeurs et cochés lors de l'établissement de la demande (location HLM, sous-location ou hébergement temporaire, location parc privé...).

Classe réservataire Cette classe de données permet d'analyser les contingents de réservation en cas d'attribution de logements par type de réservataire.

Les indicateurs de l'univers agrégé

Les indicateurs sont les données chiffrées mises en rapport avec les axes d'analyses.

Activité des guichets

- nombre de créations,
- nombre de créations doublons,
- nombre de radiations,
- nombre de renouvellements.

Demandes renouvelées

- âge,
- ancienneté,
- nombre de demandes,
- revenu mensuel,
- revenu par unité de consommation,
- taille du ménage.

Demandes radiées Idem demandes renouvelées

Nouvelles demandes Idem demandes renouvelées

Stock demandes Idem demandes renouvelées

Univers complet

Les variables

Pour chaque demande sont disponibles un grand nombre de variables dont nous listons ci-dessous les principales. Nous excluons :

- les variables relatives au guichet enregistreur ;
- les variables relatives au handicap ;

Numéro unique

- numéro unique de la demande,

État de la demande

- l'état de la demande (radiée ou active).

Type de demandeur

- type de demandeur (personne physique ou association).

Dates

- date de création de la demande (date, année, trimestre ou mois),
- date du dernier changement d'état,
- date de la dernière modification.
- date du dernier renouvellement.

Adresse postale de la demande

- ECPI de l'adresse de la demande,
- état de l'EPCI vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre,
- état du département vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre,
- commune de l'adresse de la demande,
- zonage ABC de l'adresse,
- zonage 123 de l'adresse,
- zonage « plafonds sociaux »,
- typologie de la commune selon le zonage en aires urbaines de l'INSEE⁷²,
- état de la commune par rapport à l'article 55 de la loi SRU.

Logement actuel du demandeur

Les variables sont les mêmes que celles relatives à l'adresse postale de la demande.

Demandeur

- sexe,
- âge à la création de la demande,
- âge en 13 classes,
- nationalité du demandeur (français, union européenne, hors union européenne),
- situation familiale,
- situation professionnelle.

Foyer

- nombre d'unités de consommation,
- taille du ménage,
- nombre de cotitulaires,
- nombre de personnes à charge (à la date de la demande),
- nombre d'enfants à naître,
- nombre de personnes en garde ou en visite,
- composition familiale.

⁷² pôle urbain, couronne périurbaine, commune multipolarisée, pôle d'emploi de l'espace rural, couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural, autre commune de l'espace rural, communes DOM.

Univers complet (suite)

Les variables (suite)

- Cotitulaires**
- ordre du cotulaire,
 - âge,
 - sexe,
 - nationalité,
 - situation familiale,
 - lien avec le demandeur,
 - situation professionnelle.

- Personnes à charge**
- Ordre de la personne à charge,
 - âge,
 - sexe,
 - lien de parenté avec le demandeur.

- Personnes en garde ou en visite**
- Ordre de la personne en garde ou en visite,
 - âge,
 - sexe,
 - lien de parenté avec le demandeur.

- Revenus et ressources**
- revenu fiscal du foyer, année n-1 et n-2 (valeur et par tranches),
 - ressources mensuelles du demandeur (valeur et par tranches),
 - ressources mensuelles du foyer (valeur et par tranches),
 - tranche de revenu par unité de consommation,
 - nature de revenus : déterminée a partir de la ressource principale des membres du foyer,
 - revenu fiscal n-1 et n-2 du demandeur,
 - revenu fiscal n-1 et n-2 du cotulaire.

- Logement actuel**
- mode du logement actuel⁷³,
 - montant mensuel du loyer,
 - Montant AL ou APL.
 - Nombre de personnes résidentes
 - catégorie du logement (appartement ou maison),
 - type de logement : chambre, T1, T2, T3, T4, T5, T6 et plus, T6, T7, T8, T9 et plus ;

- Motif de la demande**
- motif de la demande⁷⁴,
 - ordre du motif.

73 Locataire HLM, locataire du parc privé, résidence sociale ou foyer ou pension de famille, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence étudiant, sous-locataire ou hébergé dans un logement à titre temporaire, structure d'hébergement, centre départemental de l'enfance et de la famille ou centre maternel, chez vos parents ou vos enfants, chez un particulier, logé à titre gratuit, sans abri ou abri de fortune, dans un squat, logement de fonction, propriétaire occupant, camping, caravaning, logé dans un hôtel.

74 Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire, démolition, logement non décent, insalubre ou dangereux ou local impropre à l'habitation (cave, sous-sol, garage, combles, cabane), logement repris ou mis en vente par son propriétaire, en procédure d'expulsion, violences familiales, handicap, raisons de santé, logement trop cher, logement trop grand, divorce, séparation, décohabitation, logement trop petit, futur mariage, concubinage, PACS, regroupement familial, assistant(e) maternel(le) ou familiale, problèmes d'environnement ou de voisinage, mutation professionnelle, rapprochement du lieu de travail, rapprochement des équipements et services, rapprochement de la famille, accédant à la propriété en difficulté, autre motif particulier.

Univers complet (suite)

Les variables (suite)

- Logement recherché**
- montant maximum supportable,
 - catégorie du logement (appartement ou maison),
 - type de logement : chambre, T1, T2, T3, T4, T5, T6 et plus, T6, T7, T8, T9 et plus ;
 - ordre de la localisation du logement recherché,
 - ECPI,
 - état de l'EPCI vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre,
 - état du département vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre,
 - commune de l'adresse de la demande,
 - quartier ou arrondissement souhaité,
 - zonage ABC de l'adresse,
 - zonage 123 de l'adresse,
 - zonage « plafonds sociaux »,
 - position par rapport aux plafonds de la localisation souhaitée⁷⁵ : sans objet, non saisie, =< PLAI, > PLAI et =< PLUS, > PLUS et =< PLS, > PLS ;
 - typologie de la commune selon le zonage en aires urbaines de l'INSEE⁷⁶,
 - état de la commune par rapport à l'article 55 de la loi SRU.

- Radiations**
- date de la radiation,
 - motif de la radiation.

- Logement attribué**
- date de signature du bail,
 - numéro RPLS,
 - est prioritaire DALO. = oui, non,
 - est en zone ZUS. = oui, non, ne sait pas,
 - délai d'attribution. = Moyenne du délai d'attribution. Calcule par différence entre la date de dépôt de la demande et la date de radiation pour les radiations pour attribution,
 - réservataire,
 - type du logement attribué,
 - ECPI,
 - état de l'EPCI vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre,
 - état du département vis-à-vis de la délégation des aides à la pierre,
 - commune,
 - zonage ABC,
 - zonage 123,
 - zonage « plafonds sociaux »,
 - typologie de la commune selon le zonage en aires urbaines de l'INSEE⁷⁷,
 - état de la commune par rapport à l'article 55 de la loi SRU.

75 Cette position est déterminée en fonction du zonage « plafonds sociaux », du revenu fiscal du foyer (pour chaque personne, on prend en priorité le revenu fiscal de l'année N-2. Si celui-ci n'est pas renseigné, on prend le revenu fiscal de l'année N-1), de la catégorie de ménage, de l'année en cours.

76 Membre d'un pôle urbain, couronne périurbaine, commune multipolarisée, pôle d'emploi de l'espace rural, couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural, autre commune de l'espace rural, communes DOM.

77 Idem

Univers complet (suite)

Les variables (suite)

- Informations DALO**
- statut DALO : non, actif, caduc, actif relogé,
 - accompagnement social (oui ou non),
 - diagnostic social (oui ou non),
 - date de la décision DALO,
 - type de logement DALO.

Utilisation pour étudier la mobilité résidentielle

Trois axes de travail Les données du numéro unique peuvent être utilisées pour étudier la mobilité résidentielle selon trois axes :

- l'étude des demandes satisfaites (attributions) : seules celles-ci correspondent à des mobilités résidentielles effectives.
- l'étude des demandes anciennes (à partir de la variable *date de dépôt de la demande*) et qui n'ont pas fait l'objet d'une attribution. Celles-ci peuvent, en effet, être révélatrices d'un blocage dans l'itinéraire résidentiel du demandeur. Ces demandes sont d'autant plus intéressantes à étudier que le fichier contient une série d'informations relatives au lieu de résidence, aux conditions de logement et à la situation familiale du demandeur au moment de la demande.

Des filtres nombreux Il est ensuite possible de filtrer les demandes en fonction d'un grand nombre de variables (cf. liste qui précède) et par exemple :

- du lieu de résidence au moment de la demande,
- du motif de la demande,
- de l'année de la demande,
- du type de demandeur,
- de sa situation professionnelle ou familiale,
- de ses revenus,
- de son âge, de son sexe, de sa nationalité,
- du mode de logement du demandeur au moment de la demande,
- de la catégorie et du type de logement recherché...

Il est ainsi possible d'identifier certaines situations ou certains territoires qui connaissent des blocages (c'est-à-dire ici des demandes anciennes n'ayant pas fait l'objet d'une attribution) plus fréquents.

Utilisation pour étudier la mobilité résidentielle (suite)

L'étude des demandes satisfaites

Ces données permettent d'étudier finement le fragment d'itinéraire résidentiel que constitue cette attribution de logement social. En effet, pour les demandes ayant fait l'objet d'une attribution, le fichier fournit d'une part des informations sur la localisation et les caractéristiques du logement attribué et d'autre part des informations sur le lieu de résidence, les conditions de logement et les caractéristiques socio-économiques, démographiques et familiales du demandeur au moment de la demande. De plus, la variable *motif de la demande* donne un élément de compréhension d'au moins un déterminant de cette mobilité résidentielle.

Si on souhaite se contenter d'éléments plus synthétiques, deux indicateurs principaux permettent d'estimer la plus ou moins grande facilité d'accéder à un logement locatif social :

- le délai d'attente moyen,
- le rapport entre attributions et demandes en cours.

Délai d'attente moyen

Pour chaque demande ayant fait l'objet d'une radiation pour attribution, le délai d'attente se calcule par différence entre la date de dépôt de la demande et la date de radiation.

Ainsi, pour un territoire et une période donnée, il est possible de calculer un délai d'attente moyen en rapportant la somme des délais d'attente à la somme des demandes ayant fait l'objet d'une attribution. C'est un indicateur de la plus ou moins grande facilité à accéder à un logement locatif social.

Les données permettent de calculer ce délai d'attente selon diverses caractéristiques de la demande : motif de la demande, âge du demandeur, composition familiale... Il est aussi possible de distinguer les primo-attributions de celles correspondant à une mobilité interne au parc.

Rapport entre attributions et demandes en cours

Le fichier du numéro unique permet de connaître à la fois le volume des demandes en cours et celui des demandes ayant fait l'objet d'une radiation pour attribution. Il est donc possible, pour un territoire et une période donnés, de calculer un rapport entre les attributions et les demandes en cours (c'est-à-dire actives dans le fichier). Cela est d'autant plus facile depuis que chaque demande est unique : il n'y a en principe plus de demandes en doublons.

Les données permettent de calculer ce rapport selon diverses caractéristiques de la demande : motif de la demande, âge du demandeur, composition familiale... Il est aussi possible de distinguer les primo-attributions de celles correspondant à une mobilité interne au parc.

Néanmoins, cet indicateur doit être interprété avec prudence. Ce n'est pas parce qu'il n'y a pas de demande qu'il n'y a pas de besoin. Souvent, l'absence de demande est largement liée à l'absence d'offre : un ménage ne demande pas de logements locatifs sociaux là où il sait qu'il n'y en a pas. Les demandes peuvent également devenir moins fréquentes lorsque le parc n'est notoirement pas accessible (délais trop longs...).

De plus, si on travaille à une échelle fine, une même demande peut concerner plusieurs territoires (par exemple plusieurs communes). Le calcul du rapport entre attributions et demandes peut en être partiellement biaisé.

Utilisation pour étudier la mobilité résidentielle (suite)

L'étude des demandes anciennes n'ayant pas fait l'objet d'une attribution

Le fichier permet également d'identifier les demandes anciennes n'ayant pas fait l'objet d'une attribution à partir de la variable *date de dépôt de la demande*. Ces demandes sont révélatrices d'un blocage dans l'itinéraire résidentiel : difficulté à sortir d'une situation de cohabitation, d'une situation d'hébergement ou de sans abri, d'une situation de logement indécemment ou encore d'une accession à la propriété qui tourne mal... La variable *motif de la demande* renseigne en particulier sur un ou plusieurs déterminants de la demande.

Observer la fréquence de ces demandes selon les caractéristiques socio-économiques, démographiques et familiales du demandeur au moment de la demande permet d'identifier des profils pour lesquels l'accès au logement locatif social est plus difficile.

Observer la fréquence de ces demandes selon le mode de logement actuel, sa localisation ou encore le motif de la demande permet de plus d'identifier des situations de logement pour lesquels l'accès au locatif social est plus difficile.

Observer la fréquence de ces demandes selon le logement recherché permet enfin d'identifier des difficultés d'accès au logement différente selon la localisation de la recherche ou le type de logement recherché.

Éléments bibliographiques

- Dictionnaire des variables Filocom 2009,
- « Le fichier Filocom, une base de données sur les logements et leur occupation », CETE Nord Picardie, Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, service économie et statistiques, juillet 2001.
- Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – éléments de cadrage, Patrick Caplain, CETE Nord Picardie, DGALN, Pôle Marchés locaux de l'habitat, avril 2011.
- Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – Fiche méthode : rôle social des différents parcs, Patrick Caplain, CETE Nord Picardie, DGALN, Pôle Marchés locaux de l'habitat, avril 2011.
- Construire et analyser des indicateurs de fonctionnement des marchés locaux de l'habitat – Fiche méthode : vacance, Patrick Caplain, CETE Nord Picardie, DGALN, Pôle Marchés locaux de l'habitat, avril 2011.
- Fiche de retour d'expérience « La cohabitation des jeunes à partir de la variable rattaché fiscal dans Filocom », Olivier Dupré, CETE Nord Picardie, Pôle Marchés locaux de l'habitat, janvier 2013.
- Fiche méthode « Etudier les origines et les destinations des migrations résidentielles avec Sitadel », DGALN/BE, CETE NP, Pôle MLH, août 2009.
- Bonvalet Catherine, Brun Jacques. *Approches quantitatives ou qualitatives de la mobilité résidentielle : éléments de bilan et perspectives*. In : Espace, populations, sociétés, 2002-1-2. Géographie et population. pp. 63-72 ;
- Authier Jean-Yves (dir.), Bidet Jennifer, Collet Anaïs, Gilbert Pierre, Steinmetz Hélène, *État des lieux sur les trajectoires résidentielles*, université de Lyon 2, groupe de recherche sur la socialisation, PUCA, 2010, 85p ;
- Gobillon Laurent, *Emploi, logement et mobilité résidentielle*, Economie et Statistiques n°349-350, 2001
- *Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans*, Thierry Debrand, Claude Taffin, INSEE, Économie et statistique n° 381-382, 2005 (p. 125 – 146).
- *Favoriser la mobilité résidentielle en modifiant la fiscalité du logement*, CAS, note d'analyse n°196, octobre 2010 ;
- Bosvieux Jean et Coloos Bernard. *Accession à la propriété, mobilité résidentielle et emploi, la politique du logement est-elle un obstacle à la mobilité et donc au plein emploi ?*, ANIL Habitat Actualités, Février 2011 ;
- Bigot Régis, *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, collection des rapports, CRÉDOC n°273, mars 2011 ;
- *Les freins à la mobilité résidentielle pénalisent-ils la qualité de l'appariement sur le marché du travail ?*, Trésor Eco n°116, septembre 2013.
- Desage Fabien, 2014 (à paraître), « Bouge de là ? La mobilité résidentielle comme mots d'ordre », dans Sylvie F., Miot Y., Vignal C. (dir), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Presses du Septentrion



Présent
pour
l'avenir



FRANCE
Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Réseau
Scientifique et Technique
de l'Équipement



Siège

2, rue de Bruxelles,
B.P. 275
59019 Lille Cedex
Tél. 03 20 49 60 00
Fax 03 20 53 15 25



Site de Haubourdin

42 bis, rue Marais
Sequedin - B.P. 10099
59482 Haubourdin Cedex
Tél. 03 20 48 49 49
Fax 03 20 50 55 09



Site de Saint-Quentin

151, rue de Paris
02100 Saint-Quentin
Tél. 03 23 06 18 00
Fax 03 23 64 11 22



**Centre Régional
d'Information et de
Coordination Routières**

61, avenue du Lieutenant Colpin
B.P. 20092
59652 Villeneuve d'Ascq Cedex
Tél. 03 20 19 33 66
Fax 03 20 19 33 99
Renseignements routiers
Tél. 0800 100 200

Mél : cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr
www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr

