

ROTATION DANS LES LOGEMENTS ET PERMANENCE DES PROFILS D'OCCUPANTS

La mobilité résidentielle a cessé de décliner entre 2003 et 2005. Elle s'est même redressée dans le parc locatif privé et dans celui possédé par les personnes morales autres que les bailleurs sociaux. Structurellement, les parcs locatifs dont les collectivités locales ou les autres personnes morales sont propriétaires, sont moins fluides que le parc des bailleurs personnes physiques, mais le sont davantage que le parc social. L'âge et le revenu sont des déterminants cruciaux de la mobilité des ménages. La liaison mobilité-revenus n'est pas linéaire. Elle est en outre différente selon que l'occupant est locataire ou propriétaire.

Des mauvaises conditions de logement poussent également à déménager.

A l'occasion des changements d'occupants dans les logements, les occupants de profils identiques (en matière de revenus – élevés ou faibles – ou de conditions de logement) ont tendance à se succéder.

Contrairement aux locataires, les propriétaires occupants qui prennent possession de leurs logements perçoivent en moyenne des revenus plus élevés que ceux qu'ils remplacent. Le phénomène est d'autant plus fort que l'on est proche du centre de l'aire urbaine, à Paris, alors que son intensité augmente avec la distance au centre de l'aire, à Toulouse. Dans les parcs locatifs des deux aires, l'écart de revenu, négatif, entre ceux qui quittent les logements et ceux qui y emménagent décroît à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine.

Entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2005, 3,8 millions de logements ont changé d'occupants, 1,4 million de logements sont ré-apparus sur le marché (retours sur le marché de logements précédemment vacants pour l'essentiel, mais aussi logements ayant changé de destination), et 0,7 million de logements ont accueilli des occupants pour la première fois (logements issus de la construction neuve et de restructurations) (voir graphique 1 et annexe 1). Au total, 5,9 millions de logements ont ainsi accueilli un nouveau ménage au cours de ces deux années, soit un taux d'emménagement annuel moyen de 11,3 % (voir définition dans l'encadré « la mesure de la mobilité avec

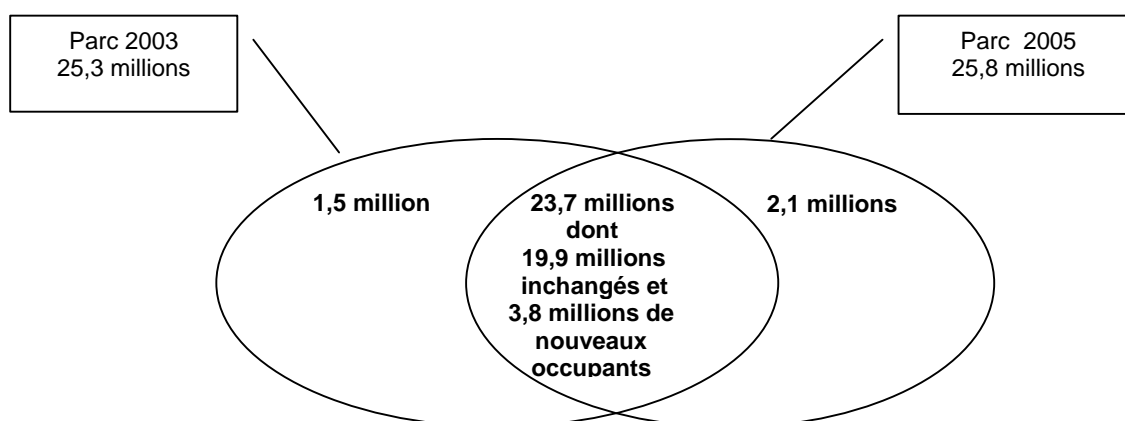
Filocom »)⁽¹⁾. Ces emménagements ont été effectués dans 64 % des cas dans des résidences principales existantes, dans 23 % des cas dans des logements existants mais non disponibles sur le marché des résidences principales⁽²⁾, et dans 13 % des cas, la construction neuve a absorbé ces mouvements.

(1) Calculé sur la seule année 2005, ce taux s'établit très précisément à 12,8 %.

(2) Il convient de noter qu'une (faible) partie des logements placés en vacance peuvent l'être car les services fiscaux n'avaient pas encore reçu les informations consécutives à un emménagement.

Graphique 1

LES PARCS DE LOGEMENTS EN 2003 ET 2005



1 – La fluidité dans les parcs de logements a cessé de diminuer depuis 2003

Deux tiers des mouvements ont donc lieu dans des logements existants et disponibles à l'occupation. Le taux de rotation annuel moyen dans ces logements s'établit à 8,0 % sur les deux années 2003-2004. Il est inchangé par rapport à la période 2001-2002, et plus faible que celui observé au cours de la période 1999-2000 (8,6%). Ce chiffre recouvre de grandes disparités selon les statuts d'occupation. La vitesse de rotation est en effet endogène au statut d'occupation des occupants des logements : indépendamment des caractéristiques des occupants (position dans le cycle de vie, arrivée d'événements, revenus, taille du ménage...), être propriétaire ou locataire (que cette situation soit le résultat d'un choix ou bien d'une décision contrainte) induit intrinsèquement une stabilité plus ou moins grande dans son logement.

Le parc de logements des propriétaires occupants, avec un taux de rotation annuel moyen de 3,5 % (voir *tableau 1*) et un taux d'emménagement de 5,9 %, est le moins fluide de tous. En règle générale, les propriétaires occupants acquièrent leur logement parce qu'ils anticipent une stabilité (familiale ou d'emploi). Ils dépensent des sommes importantes pour l'amélioration et l'entretien de leur bien, que ces sommes soient retracées dans le compte du logement en charges (petits travaux) ou en investissement (qui allonge la durée de vie du bien et donc augmente sa valeur). Par ailleurs, le choix du logement est tel qu'on peut supposer qu'il est bien adapté au ménage. Enfin, la décision de déménager peut être influencée par les frais de mutations ainsi que par l'écart entre le prix d'achat et la valeur nette du logement, lequel dépend de la situation dans le cycle immobilier.

Ces contraintes s'exercent beaucoup moins fortement pour les locataires et, pour des raisons symétriques aux précédentes, le taux de rotation annuel moyen dans le parc locatif est plus élevé.

Le taux afférent au parc locatif privé, à 17,8 %, est le plus élevé de tous. Régi par une logique de marché, ce parc joue un rôle fort pour la fluidité des parcours résidentiels des ménages. Les trois autres parcs locatifs (le parc social, celui des collectivités publiques et celui des autres personnes morales), qui sont davantage régulés, présentent un taux de rotation variant de 10,2 % pour le parc social à 14,6 % pour le parc détenu par les autres personnes morales. Pour les locataires de ces parcs, la mise à disposition du logement peut s'apparenter à une forme d'avantage (en matière de niveau de loyer notamment). Aussi, il existe un coût pour leurs occupants à quitter le logement qui leur a été attribué. Les locataires sociaux, par exemple, font face au risque de ne plus être éligibles s'ils quittent leur logement, ou bien au risque de subir une longue attente en vue de l'attribution d'un autre logement du même parc. Dans les deux cas, l'incitation à la mobilité peut être faible. Les logements occupés par les locataires des collectivités publiques leur confèrent un avantage du même type, et les locataires de propriétaires personnes morales peuvent aussi être apparentés à des bénéficiaires.

Le parc locatif social et celui détenu par les collectivités publiques sont les seuls dont le taux de rotation diminue sur la période récente (voir *graphique 2*). Dans les autres, le taux de rotation s'est stabilisé (propriétaires occupants), voire s'est inscrit en hausse (parc locatif privé et parc de logements possédés par les autres personnes morales).

Tableau 1

Taux de rotation et d'emménagement par parc entre 2003 et 2005

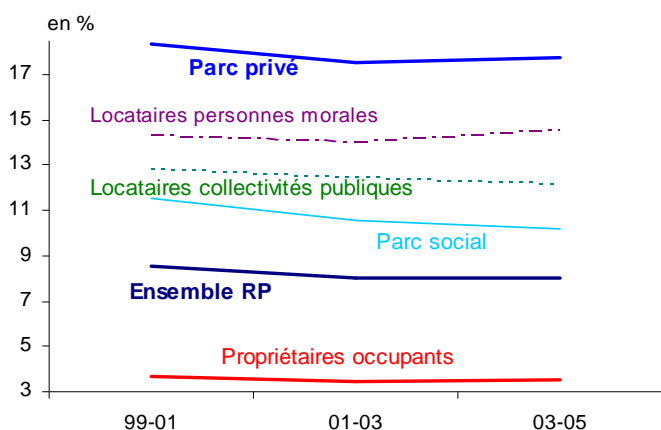
	Part du parc total (en %)	Taux de rotation annuel moyen (en %)	Taux d'emménagement annuel moyen (en %)
Locataires privés	21,3	17,8	22,3
<i>dont étudiants et autres</i>		37,8	
Locataires personnes morales	5,2	14,6	20,0
<i>dont étudiants et autres</i>		35,2	
Locataires collectivités publiques	1,3	12,3	17,2
<i>dont étudiants et autres</i>		25,5	
Locataires sociaux	15,5	10,2	12,4
<i>dont étudiants et autres</i>		29,5	
Propriétaires occupants	56,7	3,5	5,9
<i>dont étudiants et autres</i>		20,9	
Ensemble	100,0	8,0	11,3
<i>dont étudiants et autres</i>		35,2	

Source : Filocom

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Graphique 2

ÉVOLUTION DU TAUX DE ROTATION (EN %) ENTRE 1999 ET 2005



Source : Filocom

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Chacun de ces parcs contient des logements accueillant des occupants qui ne sont pas des ménages au sens fiscal (étudiants rattachés fiscalement au foyer de leurs parents pour l'essentiel). Ces occupants ont des motifs de mobilité qui n'obéissent pas aux mêmes règles que les ménages « formés ». Dans ces logements, le taux annuel de mobilité, extrêmement élevé, oscille entre 21 % et 38 %. Ces logements, qui représentent 1,9 % des résidences principales, élèvent le taux de rotation d'ensemble d'un demi-point de pourcentage. Ce parc de logements n'est pas exclusivement dédié à cette population (au gré des changements d'occupants, la moitié, seulement, des logements voit se succéder uniquement des étudiants).

Encadré 1 : la mesure de la mobilité avec Filocom

FILOCOM (Fichier des LOGements à la COMMune) est un fichier bisannuel qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des impôts : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés HLM, les SEM, les autres personnes morales, etc. et à partir du statut d'occupation. Le fichier contient à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement, etc.), mais aussi sur leurs occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus imposables, etc.).

Chaque logement possède un identifiant unique depuis 1999 autorisant un suivi en vue de comparer les caractéristiques de ses occupants au cours du temps.

Le fichier est une mine d'informations, encore inexploité, pour analyser les facteurs pouvant influencer la décision de mobilité. Il fournit des informations sur les ménages avant qu'ils ne quittent leur logement, ainsi que sur ceux qui viennent de prendre occupation d'un logement.

La mesure de la mobilité n'est pas triviale. On peut privilégier la notion de taux de rotation entre deux dates, et/ou s'intéresser à celle d'emménagement au cours d'une période. Le **taux de rotation** s'apparente à une vitesse de circulation. Il donne une mesure de la fluidité dans les logements. On ne tient compte alors que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Il est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents. Ce taux est proche du taux de mobilité, particulièrement pour les propriétaires occupants (les jeunes qui s'installent pour la première fois sont rarement accédants à la propriété). Avec Filocom, le taux de rotation calculé est un taux annuel moyen entre deux millésimes du fichier (les logements changeant d'occupants à plusieurs reprises au cours de la période ne sont alors comptabilisés qu'une seule fois).

La notion d'**emménagement** ne tient pas compte de la situation du logement auparavant. Sont retenus les logements permanents mais aussi les nouveaux logements qu'ils soient le fruit de nouvelles constructions ou de l'occupation nouvelle de logements qui étaient précédemment vacants. Le taux d'emménagement est usuellement défini comme la somme des logements permanents ayant changé d'occupants, de ceux qui étaient vacants et de ceux issus de la construction neuve, rapporté au parc de logements. Filocom permet le calcul d'un taux annuel moyen entre deux millésimes du fichier (les logements changeant d'occupants à plusieurs reprises au cours de la période ne sont alors comptabilisés qu'une seule fois), ainsi qu'un taux calculé sur la dernière année uniquement (qui limite les problèmes de déménagements successifs entre deux millésimes de fichier).

La **mobilité** des ménages peut également être appréhendée d'une façon plus structurelle avec Filocom. Par construction, le fichier permet une analyse des raisons qui font que les ménages, déjà composés (appelés usuellement ménages permanents), déménagent. De même, il permet de porter un regard sur l'arrivée dans les logements (des ménages permanents et des nouveaux ménages).

Les variables du fichier Filocom reposent sur des définitions fiscales. La durée d'occupation du logement, sur laquelle est assis le calcul de la mobilité, est attachée à la personne de référence du foyer fiscal. Elle ne correspond donc pas toujours à la notion de déménagement, ce qui nécessite d'opérer des redressements (*voir encadré 2*).

2 – L'âge et le revenu influencent très fortement la mobilité

Au-delà du statut d'occupation, qui est un facteur endogène de la mobilité, les déterminants de la mobilité résidentielle tiennent fortement aux caractéristiques des ménages et des logements ainsi qu'à l'adéquation des uns aux autres. Ils sont même plus importants que ceux afférents à l'environnement économique, et notamment l'emploi (Debrand, Taffin, 2005). Les premiers l'emportent dans le cas des distances de migrations les plus courtes (migrations les plus nombreuses, et de loin), et les seconds dans celui des plus longues (Gobillon, 2001).

L'âge joue un rôle très important. La décision de déménager est plus fréquente en début de cycle de vie et le taux de rotation dans les logements diminue significativement avec l'âge (voir annexe 2). Il est trois fois plus élevé que le chiffre d'ensemble pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 18 à 25 ans : en moyenne, 27,6 % de ces ménages qui occupaient donc un logement au 1^{er} janvier 2003 l'ont quitté chaque année en 2003 et 2004, contre 8,0 % pour l'ensemble des ménages. Par ailleurs, 40,3 % des ménages dont la personne de référence est âgée 18 à 25 ans occupant un logement en 2005 viennent d'emménager chaque année en 2003 et 2004⁽³⁾. L'écart, qui atteint 12,7 %, peut être attribué à l'effet des jeunes qui s'installent pour la première fois.

A l'opposé, les taux de rotation atteignent respectivement 4,0 % et 2,2 % pour les ménages de 65 ans ou plus.

Le lien avec l'âge prévaut quel que soit le statut d'occupation. Toutes choses égales par ailleurs, la nature de la liaison est cependant bien moins différenciée parmi les propriétaires occupants où les différences inter-âges sont 4 fois moins fortes (voir annexe 3).

Le lien revenu - mobilité : une relation non linéaire

Contrairement à ce que laisse croire le taux de rotation par décile de revenus (voir graphique 3) qui fait état d'une décroissance de la mobilité à mesure que le revenu augmente (sauf pour les propriétaires occupants), l'influence du revenu sur la mobilité, toutes choses égales par ailleurs, n'est pas linéaire. La liaison entre le revenu et la mobilité prend la forme d'une courbe qui s'élève à partir des déciles médians (voir graphiques annexe 4). Si un revenu élevé facilite la mobilité résidentielle, cette dernière apparaît aussi fortement impactée par un revenu très faible. Dans ce dernier cas, pour les locataires des premiers déciles, ce sont notamment de mauvaises conditions de logement qui expliquent le choix de déménager (voir infra). La probabilité de quitter son logement est légèrement plus élevée pour les deux premiers déciles de

revenus que pour les déciles proches de la médiane (D4 et D5). La probabilité de déménager s'élève d'une façon importante et continue au-delà.

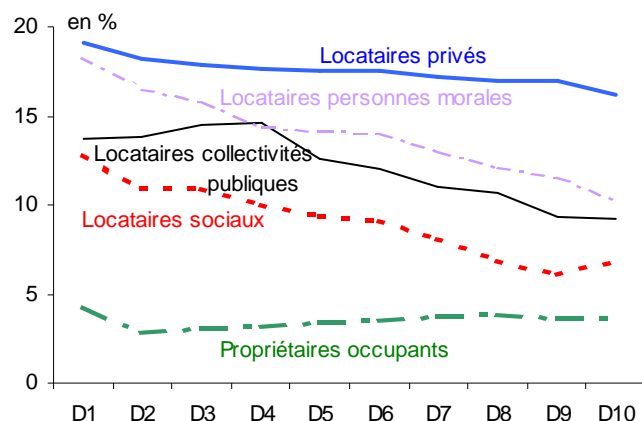
Les propriétaires occupants des deux premiers déciles apparaissent plus mobiles toutes choses égales par ailleurs. Cette spécificité tient à un effet de structure : la part des ménages de 80 ans ou plus (pour lesquels les décès ou le départ en maison de retraite sont fréquents) y est nettement plus importante que dans les autres déciles. Ceux des déciles intermédiaires (situés entre D4 et D7) sont les moins mobiles. La probabilité de déménager redevient un peu plus forte pour les ménages des déciles les plus élevés.

Dans le parc locatif social, les départs sont d'autant plus probables que les revenus sont élevés, et les arrivées sont d'autant plus probables que les revenus sont faibles. Les autres parcs locatifs vérifient peu ou prou cela, mais à partir du 7^{ème} décile les probabilités d'arrivée redeviennent plus élevées.

D'ailleurs, entre 2003 et 2005, la composition des ménages selon leurs revenus montre que les parcs locatifs accueillent en proportion davantage de ménages des cinq premiers déciles de revenus en 2005 qu'en 2003 et en contrepartie moins de ménages appartenant aux cinq déciles supérieurs. L'inverse prévaut pour les propriétaires occupants.

(3) Sont exclus de ces calculs les jeunes étudiants vivant dans des résidences ordinaires hors de chez leurs parents et qui déménagent souvent et pour des motifs particuliers à cette population.

Graphique 3
TAUX DE ROTATION (EN %) SELON LES DÉCILES DE REVENUS



Source : Filocom
Champ : France métropolitaine, hors meublés

Toutes choses égales par ailleurs, plus la taille du ménage est élevée moins le ménage décide de quitter son logement. La relation est quasi-linéaire pour tous les types de parcs locatifs. Elle est singulière pour les propriétaires occupants au

sein desquels les ménages de une personne ont une probabilité relative de départ vis-à-vis des ménages de deux personnes plus forte. Cette catégorie de ménages est essentiellement composée de personnes âgées de 65 ans ou plus (61 % des cas). Tous les autres ménages propriétaires occupants ont une probabilité de quitter leur logement très proche.

A l'exception du parc locatif social, la présence d'enfants diminue la propension relative de quitter son logement plutôt que d'y rester. Dans le parc social, les départs concernent davantage, toutes choses égales par ailleurs, les familles de deux enfants. Parmi les propriétaires occupants, la mobilité est intrinsèquement forte pour les familles de trois enfants.

A l'image de la taille du ménage, la mobilité résidentielle est globalement décroissante avec la taille des logements, qu'il s'agisse de la superficie ou du nombre de pièces. Elle est la plus faible dans les logements de quatre pièces, mais ré-augmente dans les cinq pièces. La liaison vaut pour tous les parcs. Le parc des collectivités publiques affiche une rotation élevée dans les cinq pièces ou plus.

3 – Des mauvaises conditions de logement poussent à déménager

La suroccupation est sans ambiguïté un motif de mobilité. La probabilité de quitter son logement est plus élevée lorsque le ménage rencontre une situation de suroccupation (*voir annexe 3*), et plus particulièrement dans le parc locatif social. Dans ce dernier, ainsi que dans celui des collectivités locales, la probabilité d'arrivée en situation de suroccupation est en revanche plus faible à celle d'arrivée en situation normale et de sous-occupation, contrairement aux autres parcs locatifs. Il n'y a pas de différence significative vis-à-vis de la mobilité, que l'on rencontre une suroccupation lourde ou légère (*voir encadré 4*).

L'absence de confort, et plus particulièrement le cas d'absence totale de confort, augmente aussi la probabilité de quitter son logement. Les effets sont les plus marqués pour les propriétaires occupants et dans une mesure moindre dans le parc des autres personnes morales.

Encadré 2 : Redressements effectués pour le calcul de la mobilité dans Filocom

Pour chaque logement occupé au 1^{er} janvier de l'année t, est connue, à cette date, la durée d'occupation, en années complètes, de la personne de référence. Dans le cas de l'arrivée d'un nouveau ménage occupant, ce compteur est remis à zéro au 1^{er} janvier suivant l'arrivée du nouvel occupant. Il est ensuite incrémenté de 1 chaque année. Entre 2 millésimes successifs de Filocom, tout changement de la personne de référence est donc repérable grâce à l'identifiant unique du logement. Cela permet de calculer des taux de rotation selon la définition donnée dans l'encadré 1.

Toutefois, Filocom est un fichier de source fiscale et tout changement de statut marital (couple divorçant ou décès), quand bien même il débouche sur le maintien dans le logement du conjoint, se traduit par une remise à zéro de la durée d'occupation. Sans correction, le nombre d'emménagements est artificiellement augmenté (au regard des variables d'intérêt de la présente étude). Pour corriger cet effet, les durées d'occupation indûment remises à zéro ont été redressées. La règle de correction a été appliquée aux cas suivants :

- logements où la personne de référence était mariée en t-2 puis veuve en t, le ménage comprend en t une personne de moins qu'en t-2 et la différence d'âge de la personne de référence entre t et t-2 n'excède pas 10 ans (en valeur absolue),
- logements où la personne de référence était mariée en t-2 puis divorcée en t, le ménage comprend en t au maximum 3 personnes d'écart qu'en t-2 et la différence d'âge de la personne de référence entre t et t-2 est comprise entre - 5 ans et + 3 ans.

Au total ont été redressées 298 206 observations en 2005, 294 454 en 2003 et 295 884 en 2001.

Localisation géographique : faible mobilité à Paris

Conséquence des facteurs endogènes (structure du parc de logements selon les statuts d'occupation) et exogènes (répartition géographique des ménages par âge et par revenus), le taux de rotation se différencie d'une façon importante selon les régions. La Haute-Normandie présente, et ce depuis 1999, le taux de rotation le plus élevé (il s'établit à 8,7 % sur la période 2003-2005, contre 8,0 % au niveau national) (*voir tableaux en annexe 2 et cartes en annexe 6*). Les régions Rhône-Alpes, Franche-

Comté, et Pays de la Loire affichent un taux élevé, tandis que Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Lorraine et Limousin connaissent un taux structurellement faible. La Corse présente le taux le plus faible.

Les logements situés dans les pôles urbains font preuve d'une plus grande rotation. A mesure que les aires deviennent plus rurales, zones où la part des propriétaires et des personnes âgées est importante, le taux diminue pour s'établir sous les 6 %. Le pic de rotation se situe dans les villes de 100 000 à 200 000 habitants. Le taux est moins élevé au-delà. Ces résultats

s'expliquent pour beaucoup par la structure des logements situés dans ces zones et des occupants y habitant (*voir Compte du logement édition 2007*). Il apparaît, en outre, et ce pour chaque parc pris isolément, que la mobilité est plus élevée là où la part du parc dans le total des résidences principales, est faible.

Après neutralisation des effets de structure de sa population et des logements, Paris est, et ce d'une façon très significative, le lieu le moins fluide (*voir tableau régressions en annexe 3*). La mobilité résidentielle est également faible dans les communes rurales, mais dans une proportion moindre. A Paris, où le marché est tendu et fortement concurrentiel, déménager est plus coûteux et/ou moins intéressant lorsque l'on est locataire. La faible mobilité en communes rurales tient notamment à la faiblesse de l'offre.

Au sein du parc locatif privé, des parcs des collectivités publiques et personnes morales, la mobilité est plutôt faible dans les zones rurales. C'est le contraire dans le parc social où l'on quitte d'autant plus son logement que l'on réside en commune rurale ou dans des villes de moins de 10 000 habitants.

4 – Permanence des profils d'occupants dans un même logement

Sur la période couverte, à l'occasion des changements d'occupants dans les logements, ceux qui prennent occupation du logement présentent généralement des caractéristiques proches de celles des ménages qui viennent de quitter le logement.

C'est, sans surprise, le cas tout particulièrement des propriétaires occupants qui appartiennent aux déciles supérieurs de revenus : ceux d'entre eux qui ont quitté leur logement entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2005, et qui appartenaient au 10^{ème} décile de revenus, ont été remplacés dans 46 % des cas par des ménages du même décile de revenus (*voir graphique 5.4, annexe 5*).

Ceci apparaît trivial à partir du moment où le prix de l'acquisition d'un logement est fortement corrélé aux revenus de l'acquéreur occupant. En revanche, les propriétaires occupants appartenant aux premiers déciles de revenus qui quittent leur logement, sont remplacés dans leurs logements par des ménages appartenant indifféremment à tous les déciles de revenus.

La situation est inverse dans le parc social. Les ménages des premiers déciles de revenus y remplacent très fréquemment des locataires qui connaissaient la même situation : les ménages ayant quitté leur logement entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2005 et appartenant au 1^{er} décile de revenus ont été remplacés dans 40 % des cas par des ménages appartenant également au 1^{er} décile de revenus, et dans

85 % des cas par des ménages des quatre premiers déciles (*voir graphique 5.5, annexe 5*). En revanche, les ménages appartenant aux déciles supérieurs de revenus sont remplacés, à parts égales, par des ménages des différents déciles de revenus.

Dans les autres parcs locatifs, la ressemblance de profils entre partants et arrivants est forte pour les ménages appartenant aux déciles extrêmes de revenus (déciles bas d'une part, et déciles élevés d'autre part). Dans ces parcs, les partants relevant des déciles situés au-dessus de la médiane (6^{ème} à 8^{ème} déciles) ont des successeurs appartenant, à parts à peu près égales, à tous les déciles.

63 % des logements où résidaient des ménages bénéficiant de dégrèvement à la taxe d'habitation au motif qu'ils perçoivent de faibles ressources (rmistes, handicapés, retraités, etc., qui appartiennent aux premiers déciles de revenus) qui ont déménagé, accueillent à nouveau des bénéficiaires d'aides.

La moitié des logements connaissant la suroccupation sévère en 2003, et un tiers des logements où sévissait une suroccupation légère, et qui ont changé d'occupants, accueillent des ménages subissant également en 2005 le même type de suroccupation (*voir encadré 4*). Cette permanence prévaut dans tous les parcs de logements.

A l'inverse, 98 % des logements sans suroccupation en 2003 l'étaient toujours en 2005.

5 – Les changements d'occupants dans les logements – exemples de Paris et de Toulouse

Les taux de rotation diminuent à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre (*voir annexe 2*).

En Île-de-France, les ménages qui ont quitté leur logement sont plus jeunes en moyenne que ceux qui n'ont pas déménagé (37 ans contre 51 ans) (*voir tableau 2*). Ils ont été remplacés par des ménages plus jeunes de 5 ans en moyenne (1 an dans le parc locatif privé, 5 ans dans les autres parcs locatifs, et 11 ans pour les propriétaires occupants) et de taille légèrement plus grande. S'ils perçoivent en moyenne des revenus par unité de consommation moins élevés que leurs prédécesseurs, compte tenu de la différence d'âge, les revenus apparaissent en moyenne comparables. Les propriétaires occupants qui ont pris occupation d'un logement perçoivent des revenus par unité de consommation plus élevés de 2,3 % que leurs prédécesseurs dans le logement. Comme leur taille moyenne est légèrement plus grande, leur revenu brut moyen est même supérieur de 4,1 %. Le phénomène est particulièrement marqué à Paris intra-muros où le revenu par unité de consommation est 7,0 % plus élevé chez les ménages arrivants que chez les

ménages sortants (10,0 % plus élevé pour le revenu brut). Il l'est moins au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine. Corrélativement, à Paris intra-muros, la part des ménages propriétaires occupants appartenant aux deux déciles supérieurs est ainsi passée de 59 % en 2003 à 65 % en 2005. Quelques zones font exception à cette règle : une grande partie du département de la Seine-Saint-Denis, l'est du Val-d'Oise, le nord-est de l'Essonne et sa frontière avec la Seine-et-Marne (voir cartes et annexe 7).

Dans les parcs locatifs, en revanche, l'écart de revenus, négatif, entre ceux qui quittent les

logements et ceux qui y emménagent décroît en valeur absolue à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine. Dans le parc locatif privé, l'écart est même positif dans un certains nombre de cantons de la grande périphérie (voir cartes annexe 7).

Les ménages qui ont emménagé dans un logement neuf ou dans un logement qui était auparavant vacant, sont légèrement plus âgés que ceux qui ont emménagé dans un logement précédemment occupé. Ils sont financièrement plus aisés, indépendamment de la différence d'âge, et disposent d'un nombre de m² par personne plus élevé.

Tableau 2 : Île-de-France

	Situation des occupants en 2003			Situation des occupants en 2005		
	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne
Logements à occupants inchangés	51	18 414	35,8	53	19 275	36,4
<i>dont locataires parc privé</i>	41	15 546	30,7	43	16 490	30,6
<i>dont locataires parc social</i>	49	10 105	31,2	51	10 566	31,5
<i>dont locataires coll. publiques</i>	47	13 911	33,0	49	14 531	33,7
<i>dont locataires pers. morales</i>	48	17 830	31,9	50	19 445	32,0
<i>dont propriétaires occupants</i>	55	23 059	40,0	57	23 949	40,9
Logements à occupants changés	37	16 334	32,9	34	15 486	31,8
<i>dont locataires parc privé</i>	32	15 578	30,1	31	14 311	29,9
<i>dont locataires parc social</i>	39	10 393	31,8	36	9 167	30,2
<i>dont locataires coll. publiques</i>	39	14 485	36,1	36	13 375	36,3
<i>dont locataires pers. morales</i>	36	17 907	31,6	33	15 661	30,8
<i>dont propriétaires occupants</i>	47	21 761	38,0	38	22 265	35,5
Logements retour de vacance	-	-	-	36	17 603	31,1
Logements neufs	-	-	-	37	18 685	35,3

Source : Filocom

Champ : Île-de-France, hors meublés

Nota : revenu/uc signifie revenu imposable par unité de consommation

Dans l'aire urbaine de Toulouse, où la surface par personne est significativement supérieure à celle des logements franciliens, l'âge moyen des occupants qui n'ont pas déménagé est le même que dans celle de Paris (voir tableau 3). Les ménages qui se sont installés sont en revanche plus jeunes qu'en Île-de-France. Leurs revenus sont beaucoup plus proches de ceux des ménages qu'ils remplacent dans les logements.

C'est le cas notamment des propriétaires occupants dont les revenus par unité de consommation sont significativement plus élevés que ceux des ménages auxquels ils succèdent. Mais, contrairement à Paris, plus on s'éloigne du centre de l'aire urbaine, plus l'écart de revenus se creuse au bénéfice des arrivants. Cela vaut également pour les locataires (voir cartes annexe 7).

Tableau 3 : Aire urbaine de Toulouse

	Situation des occupants en 2003			Situation des occupants en 2005		
	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne
Logements à occupants inchangés	51	14 174	44,8	53	15 138	45,6
<i>dont locataires parc privé</i>	40	10 727	40,3	42	11 609	39,9
<i>dont locataires parc social</i>	47	7 271	37,2	49	8 160	37,5
<i>dont locataires coll. publiques</i>	47	11 103	42,9	49	12 101	44,0
<i>dont locataires pers. morales</i>	44	11 053	40,3	46	11 842	39,5
<i>dont propriétaires occupants</i>	55	16 684	47,9	57	17 696	49,2
Logements à occupants changés	35	11 557	40,0	33	11 671	39,4
<i>dont locataires parc privé</i>	31	10 899	37,8	30	10 612	38,0
<i>dont locataires parc social</i>	37	7 756	36,5	36	7 136	35,5
<i>dont locataires coll. publiques</i>	41	12 508	42,5	37	11 847	44,5
<i>dont locataires pers. morales</i>	32	9 992	37,2	31	9 610	37,2
<i>dont propriétaires occupants</i>	49	15 947	48,6	42	17 756	45,8
Logements retour vacance	-	-	-	35	12 969	40,8
Logements neufs	-	-	-	35	14 323	41,9

Source : Filocom

Champ : Aire urbaine de Toulouse, hors meublés

Encadré 3 : déciles de revenus retenus

Déciles de revenus salariaux imposables bruts, tels qu'ils sont déclarés par les foyers fiscaux.

Limites supérieures des déciles en €	2001	2003	2005
D1	6 946	8 256	8 580
D2	11 334	12 563	13 103
D3	14 649	15 996	16 620
D4	18 163	19 709	20 428
D5	22 052	23 888	24 794
D6	26 502	28 598	29 699
D7	31 892	34 255	35 514
D8	39 312	42 074	43 524
D9	52 346	55 987	57 831

Déciles de revenus imposables nets par unité de consommation (définition OCDE).

Limites supérieures des déciles en euros	2001	2003	2005
D1	3 264	3 585	3 722
D2	5 249	5 728	5 984
D3	6 788	7 345	7 657
D4	8 175	8 881	9 257
D5	9 731	10 506	10 928
D6	11 429	12 243	12 702
D7	13 415	14 326	14 836
D8	16 292	17 366	17 947
D9	21 638	22 981	23 699

Encadré 4 : seuils de suroccupation et confort du logement

Suroccupation lourde : surface < 9 n

Suroccupation légère : $9n \leq \text{surface} \leq 16 + 11(n-1)$

Où n est le nombre de personnes occupant le logement, la surface est la surface habitable exprimée en m².

Ainsi, un ménage de 1 personne est en suroccupation lourde s'il occupe un logement d'une surface de 9 m² ou moins, et en situation de suroccupation légère si la surface est comprise entre 10 et 16 m².
Pour 2 personnes les seuils sont respectivement de 18 et 27 m².

Dans Filocom est réputé en situation d'inconfort total tout logement ne disposant ni de baignoire, ni de douche, ni de toilettes. Un logement confortable s'entend comme tout logement disposant de baignoire ou douche, de toilettes et de chauffage central. Le confort partiel regroupe tous les autres cas de figure.

Bibliographie

T. Debrand, C. Taffin, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », Économie et Statistique n°381-382, 2005

L. Gobillon, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », Économie et Statistique n°349-350, 2001

Compte du logement, édition 2007, chiffres et analyses, fiches D10-D11-D12

K. Even, A. Robert, « Les conditions de logement des ménages à faibles revenus s'améliorent mais les difficultés persistent », SESP en bref à paraître

ANNEXES

Annexe 1 – Du stock de logements occupés en 2003 au stock de logements occupés en 2005

	Nombre de résidences principales	Part en %
Stock de RP au 1^{er} janvier 2003 (a) = (b) + (c)	25 255 000	97,7
Logements toujours existants et occupés en 2005 (b)	23 709 000	91,8
Logements à occupants inchangés	19 898 000	
Logements à occupants changés	3 811 000	
Logements devenus hors champ ou inoccupés (c)	1 546 000	
Logements détruits	137 000	
Logements devenus résidences secondaires	216 000	
Logements devenus meublés	7 000	
Logements devenus vacants en 2005	1 186 000	
Logements apparus et occupés (d)	2 114 000	8,2
Logements résidences secondaires avant	323 000	
Logements retour vacance	1 058 000	
Logements retour meublés	13 000	
Construction neuve	549 000	
Restructurations	171 000	
Stock de RP au 1^{er} janvier 2005 (b) + (d)	25 823 000	100,0

Source : Filocom

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Lecture : parmi les 25,8 millions de logements occupés, et donc de ménages, dénombrés au 1^{er} janvier 2005, 19,9 millions étaient déjà constitués et habitaient le même logement et 3,8 millions ont changé d'occupants. 1,5 million de logements qui étaient occupés en 2003 ne le sont plus en 2005 (sorties du parc, changements d'affectation, ou destructions) et 2,1 millions de logements sont apparus en 2005 (construction neuve, retour de vacance...).

Annexe 2 – Taux de rotation entre 1999 et 2005

en %

FILIÈRES			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Parc locatif privé	18,3	17,5	17,8
Parc locatif social	11,6	10,5	10,2
Parc locatif des collectivités publiques	12,9	12,5	12,3
Parc locatif des autres personnes morales	14,4	14,1	14,6
Propriétaires occupants	3,7	3,5	3,5

RÉGIONS			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Paris	10,0	8,8	8,8
Île-de-France hors Paris	8,9	8,2	8,1
Autres régions	8,4	8,0	8,0

TYPE DE LOGEMENT			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Appartement	12,8	12,0	12,0
Maison	5,1	4,8	4,8

SURFACE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Moins de 50 m ²	15,4	14,7	14,9
De 50 à moins de 75 m ²	9,6	9,1	9,2
De 75 à moins de 100 m ²	6,5	6,1	6,0
De 100 à moins de 125 m ²	5,1	4,7	4,7
125 m ² ou plus	4,5	4,0	3,9

NOMBRE DE PIÈCES			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 pièce	17,2	16,4	16,7
2 pièces	13,1	12,4	12,5
3 pièces	9,2	8,7	8,8
4 pièces	6,5	6,0	6,0
5 pièces ou plus	4,9	4,5	4,4

ANNÉE DE CONSTRUCTION			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Avant 1871	8,0	7,7	7,9
1871-1914	9,0	8,7	8,9
1915-1944	7,4	7,1	7,2
1945-1961	7,6	7,2	7,3
1962-1967	8,3	7,7	7,7
1968-1974	8,2	7,6	7,5
1975-1981	7,3	6,6	6,5
1982-1989	7,8	7,0	6,7
1990-1998	12,6	11,5	11,0
1999 ou plus	13,9	10,5	10,1

en %

ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE (ARRIVANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
18-24 ans	42,4	41,1	40,3
25-34 ans	22,6	21,6	21,5
35-44 ans	9,3	8,8	9,0
45-54 ans	5,3	5,0	5,1
55-64 ans	3,9	3,6	3,6
65 ans ou plus	2,5	2,2	2,2

Champ : hors étudiants rattachés

ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE (SORTANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
18-24 ans	29,4	27,9	27,6
25-34 ans	18,3	17,4	17,5
35-44 ans	8,9	8,4	8,5
45-54 ans	5,4	5,0	5,1
55-64 ans	4,4	4,1	4,1
65 ans ou plus	4,3	4,0	4,0

Champ : hors étudiants rattachés

DÉCILE DE REVENUS (ARRIVANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 ^{er} décile	12,5	12,2	12,7
2 ^{ème} décile	10,0	9,5	9,6
3 ^{ème} décile	9,4	8,9	8,9
4 ^{ème} décile	8,5	7,9	7,9
5 ^{ème} décile	7,9	7,4	7,3
6 ^{ème} décile	7,6	7,1	7,0
7 ^{ème} décile	6,9	6,5	6,4
8 ^{ème} décile	6,2	5,8	5,7
9 ^{ème} décile	5,6	5,2	5,1
10 ^{ème} décile	5,2	4,8	4,7

DÉCILE DE REVENUS (SORTANTS)			
	1999-2001 (*)	2001-2003	2003-2005
Ensemble	n.d.	8,0	8,0
1 ^{er} décile	n.d.	8,0	8,0
2 ^{ème} décile	n.d.	11,7	11,3
3 ^{ème} décile	n.d.	9,3	9,6
4 ^{ème} décile	n.d.	8,5	8,8
5 ^{ème} décile	n.d.	7,8	7,9
6 ^{ème} décile	n.d.	7,3	7,4
7 ^{ème} décile	n.d.	7,1	7,1
8 ^{ème} décile	n.d.	6,6	6,6
9 ^{ème} décile	n.d.	6,1	6,1
10 ^{ème} décile	n.d.	5,5	5,5

(*) les revenus bruts (avant abattements fiscaux) ne sont disponibles qu'à partir du fichier 2001

TAILLE DU MÉNAGE (ARRIVANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 personne	9,8	9,4	9,3
2 personnes	7,2	6,7	6,8
3 personnes	8,0	7,5	7,2
4 personnes	6,6	6,2	6,1
5 personnes	6,4	5,9	5,9
6 personnes	6,9	6,5	6,4
7 personnes	7,1	6,5	6,6
8 personnes	7,2	6,8	6,6
9-15 personnes	6,8	6,2	6,3
Rattachés	32,7	31,6	34,9

en %

TAILLE DU MÉNAGE (SORTANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 personne	10,3	9,9	10,0
2 personnes	6,8	6,3	6,3
3 personnes	7,7	7,3	7,2
4 personnes	6,8	6,3	6,2
5 personnes	6,5	6,1	6,0
6 personnes	6,7	6,3	6,2
7 personnes	6,8	6,3	6,2
8 personnes	6,7	6,3	6,3
9-15 personnes	6,4	5,7	5,7
Rattachés	29,8	30,0	30,7

TRANCHE D'UNITÉ URBAINE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Communes rurales	5,6	5,4	5,5
Moins de 5 000 habitants	6,9	6,7	6,7
De 5 000 à 9 999 habitants	7,8	7,4	7,4
De 10 000 à 19 999 habitants	8,3	7,9	7,9
De 20 000 à 49 999 habitants	9,2	8,7	8,7
De 50 000 à 99 999 habitants	9,5	8,9	8,9
De 100 000 à 199 999 habitants	10,6	10,1	10,1
De 200 000 à 1 999 999 habitants	10,6	10,0	9,9
Unité urbaine de Paris	9,3	8,5	8,4

RÉGION ADMINISTRATIVE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Île-de-France	9,1	8,3	8,3
Champagne-Ardenne	8,6	8,3	8,3
Picardie	7,6	7,3	7,2
Haute-Normandie	9,3	9,1	8,7
Centre	8,0	7,7	7,7
Basse-Normandie	8,5	8,2	7,9
Bourgogne	7,9	7,4	7,3
Nord-Pas-de-Calais	7,6	7,4	7,4
Lorraine	7,6	7,4	7,4
Alsace	8,0	7,7	7,8
Franche-Comté	9,1	8,5	8,6
Pays de la Loire	8,8	8,5	8,5
Bretagne	8,5	8,2	8,1
Poitou-Charentes	8,7	8,3	8,3
Aquitaine	8,3	7,9	8,0
Midi-Pyrénées	8,5	8,0	8,4
Limousin	6,9	6,6	7,1
Rhône-Alpes	9,0	8,4	8,4
Auvergne	7,6	7,3	7,5
Languedoc-Roussillon	8,7	8,0	7,8
Paca	9,2	8,2	7,9
Corse	5,5	5,6	6,7

ZONE AIRE URBAINE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Pôles urbains	9,9	9,3	9,2
Communes monopolarisées	6,6	6,2	6,3
Communes multipolarisées	6,2	6,0	5,9
Espaces à dominante rurale	6,1	5,8	6,0

ROTATION DANS LES LOGEMENTS ET PERMANENCE DES PROFILS D'OCCUPANTS

en %

COURONNE PARISIENNE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	9,1	8,3	8,3
Paris intra-muros	10,0	8,8	8,8
1 ^{ère} couronne	9,2	8,2	8,2
2 ^{ème} couronne	8,9	8,5	8,3
Périphérie	7,6	7,2	7,3

AIRE URBAINE TOULOUSAINE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	11,5	10,6	11,2
Toulouse	15,5	14,3	15,2
Couronne	8,3	7,8	8,2
Périphérie	7,6	6,6	6,7

Annexe 3 : Déterminants des probabilités de départ et d'arrivée par parc de logements – paramètres estimés
Tableau 3.1

	PROBABILITÉ DE DÉPART DE L'OCCUPANT DU LOGEMENT ENTRE 2003 ET 2005				
	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Locataire des collectivités publiques	Locataire des bailleurs personnes morales	Propriétaire occupant
Constante	-0,416	-1,066	-0,729	-0,446	-1,728
Suroccupation					
Lourde	0,096	0,397	0,253	0,185	0,278
Légère	0,124	0,368	0,187	0,162	0,259
<i>Pas de suroccupation</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Age					
18-24 ans	1,089	0,960	0,853	1,127	0,525
25-34 ans	0,606	0,605	0,560	0,640	0,385
35-44 ans	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
45-54 ans	-0,407	-0,530	-0,403	-0,485	-0,338
55-64 ans	-0,632	-0,741	-0,215	-0,648	-0,402
65 ans et plus	-0,807	-0,580	-0,612	-0,796	-0,260
Taille du logement					
1 pièce	0,199	0,528	0,297	0,357	0,203
2 pièces	0,100	0,163	0,068	0,188	0,104
3 pièces	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
4 pièces	-0,025	-0,094	0,020	-0,119	-0,110
5 pièces et plus	0,005	0,019	0,169	-0,005	-0,120
Type de logement					
Maison	-0,170	-0,435	-0,245	-0,317	-0,390
Appartement	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Revenus imposables bruts					
D1	0,107	0,045	0,241	0,119	0,451
D2	0,090	0,028	0,156	0,113	0,228
D3	0,015	-0,018	0,016	0,020	0,072
D4	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
D5	0,001	0,039	0,136	0,025	-0,014
D6	0,019	0,101	0,190	0,048	-0,026
D7	0,073	0,196	0,238	0,117	-0,018
D8	0,173	0,280	0,365	0,190	0,017
D9	0,283	0,332	0,447	0,320	0,067
D10	0,417	0,480	0,643	0,521	0,174
Taille du ménage					
1 personne	0,114	0,171	0,192	0,174	0,439
2 personnes	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
3 personnes	-0,042	0,034	-0,060	-0,101	0,017
4 personnes	-0,144	-0,021	-0,171	-0,211	-0,077
5 personnes	-0,138	-0,079	-0,189	-0,283	-0,029
6 personnes	-0,166	-0,159	-0,250	-0,327	0,016
7 personnes	-0,215	-0,248	-0,268	-0,470	0,019
8 personnes	-0,242	-0,382	-0,307	-0,444	-0,034
9-15 personnes	-0,438	-0,505	-0,358	-0,636	-0,163
Tranche d'unité urbaine					
Paris	-0,527	-0,710	-0,402	-0,724	-0,289
Île-de-France hors Paris	-0,222	-0,416	-0,228	-0,556	0,048
Communes rurales hors IDF	-0,162	0,267	-0,090	-0,045	0,009
uu moins de 5000 hors IDF	-0,056	0,094	-0,046	0,009	-0,024
uu 5 000 - 9 999 hors IDF	-0,012	0,053	0,062	-0,044	0,010
uu 10 000 - 19 999 hors IDF	-0,022	0,008	-0,012	-0,063	0,003
uu 20 000 - 49 999 hors IDF	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
uu 50 000 - 99 999 hors IDF	-0,039	-0,040	0,027	-0,114	-0,020
uu 100 000 - 199 999 hors IDF	-0,041	-0,136	-0,012	-0,032	-0,019
uu 200 000 - 1 999 999 hors IDF	-0,159	-0,180	-0,086	-0,264	-0,035
Nombre de logements	5 017 969	3 822 851	322 388	1 237 532	14 591 446
Pseudo R ² ajusté	0,121	0,099	0,063	0,154	0,048

Lecture : un coefficient de signe positif (resp. négatif), statistiquement significatif, indique que l'on est en présence d'un facteur qui accroît (resp. décroît), par rapport à la modalité de référence, la probabilité de départ de l'occupant entre 2003 et 2005.

Tableau 3.2

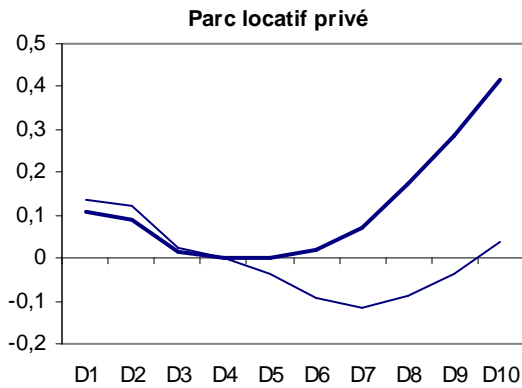
	PROBABILITÉ D'ARRIVÉE DE L'OCCUPANT DANS LE LOGEMENT ENTRE 2003 ET 2005				
	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Locataire des collectivités publiques	Locataire des bailleurs personnes morales	Propriétaire occupant
Constante	-0,111	-0,938	-0,484	-0,148	-0,811
Suroccupation					
Lourde	0,106	-0,024	0,048	0,122	0,220
Légère	0,053	-0,080	-0,007	0,036	0,117
<i>Pas de suroccupation</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Age					
18-24 ans	2,188	2,199	2,277	2,117	2,578
25-34 ans	0,793	0,827	0,777	0,796	1,146
35-44 ans	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
45-54 ans	-0,394	-0,516	-0,533	-0,517	-0,866
55-64 ans	-0,724	-0,867	-0,946	-0,956	-1,264
65 ans et plus	-1,464	-1,212	-1,329	-1,465	-1,957
Taille du logement					
1 pièce	-0,011	0,559	0,368	0,223	0,190
2 pièces	0,006	0,175	0,015	0,120	0,061
3 pièces	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
4 pièces	0,084	-0,019	0,150	-0,053	-0,052
5 pièces et plus	0,153	0,104	0,422	0,090	-0,015
Type de logement					
Maison	-0,086	-0,141	-0,212	-0,229	-0,315
<i>Appartement</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Revenus imposables bruts					
D1	0,138	0,249	0,317	0,264	0,335
D2	0,123	0,183	0,271	0,201	0,086
D3	0,024	0,087	0,145	0,088	0,019
D4	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
D5	-0,038	-0,067	-0,102	-0,017	-0,002
D6	-0,092	-0,148	-0,133	-0,048	-0,007
D7	-0,116	-0,259	-0,190	-0,114	-0,003
D8	-0,087	-0,362	-0,182	-0,108	-0,008
D9	-0,035	-0,441	-0,187	-0,062	0,005
D10	0,038	-0,438	0,033	0,100	0,146
Taille du ménage					
1 personne	-0,094	-0,124	-0,003	-0,025	-0,043
2 personnes	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
3 personnes	-0,260	-0,028	-0,161	-0,192	-0,272
4 personnes	-0,449	-0,189	-0,291	-0,392	-0,565
5 personnes	-0,407	-0,278	-0,298	-0,432	-0,565
6 personnes	-0,406	-0,280	-0,304	-0,441	-0,450
7 personnes	-0,401	-0,233	-0,170	-0,485	-0,406
8 personnes	-0,519	-0,238	-0,343	-0,552	-0,443
9-15 personnes	-0,652	-0,176	-0,384	-0,623	-0,389
Tranche d'unité urbaine					
Paris	-0,603	-0,311	-0,156	-0,723	-0,370
Île-de-France hors Paris	-0,219	-0,216	-0,133	-0,519	-0,126
Communes rurales hors IDF	-0,218	0,270	-0,118	0,042	0,037
uu moins de 5000 hors IDF	-0,067	0,127	-0,053	0,073	0,002
uu 5 000 - 9 999 hors IDF	-0,016	0,059	0,095	0,028	0,053
uu 10 000 - 19 999 hors IDF	-0,011	0,021	0,041	-0,015	0,046
uu 20 000 - 49 999 hors IDF	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
uu 50 000 - 99 999 hors IDF	-0,047	-0,055	0,053	-0,105	-0,068
uu 100 000 - 199 999 hors IDF	-0,075	-0,120	-0,002	-0,045	-0,076
uu 200 000 - 1 999 999 hors IDF	-0,206	-0,133	-0,035	-0,300	-0,149
Nombre de logements	5 091 578	3 881 054	325 470	1 188 955	14 186 811
Pseudo R ² ajusté	0,226	0,195	0,179	0,262	0,178

Lecture : un coefficient de signe positif (resp. négatif), statistiquement significatif, indique que l'on est en présence d'un facteur qui accroît (resp. décroît), par rapport à la modalité de référence, la probabilité d'arrivée de l'occupant entre 2003 et 2005.

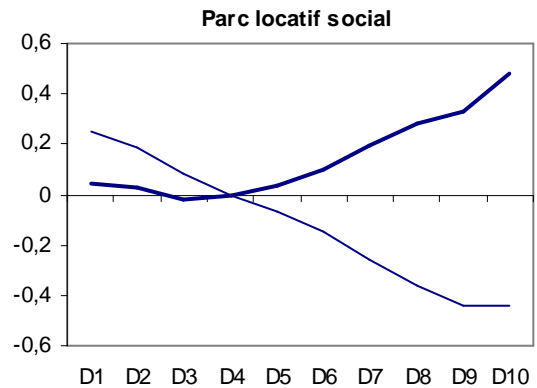
Annexe 4 - Probabilité de déménager par parc – coefficients estimés des déciles de revenus imposables bruts (modalité de référence : 4^{ème} décile)

Trait épais : probabilité de départ - coefficient associé à chaque décile de revenus
 Trait fin : probabilité d'arrivée - coefficient associé à chaque décile de revenus

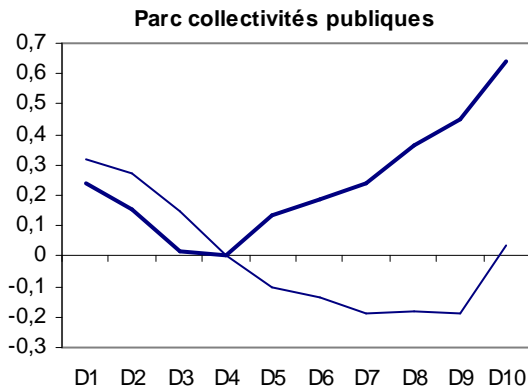
Graphique 4.1



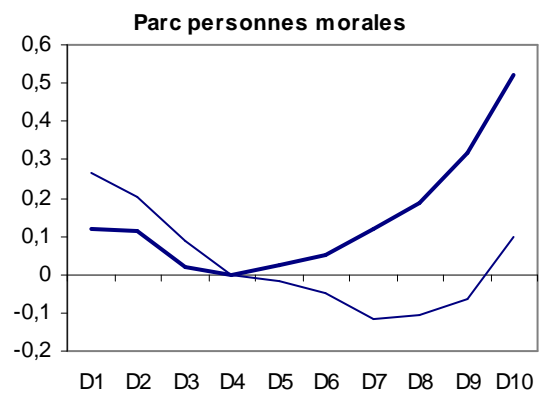
Graphique 4.2



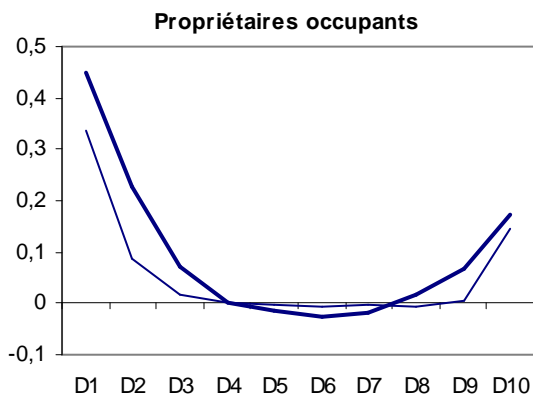
Graphique 4.3



Graphique 4.4



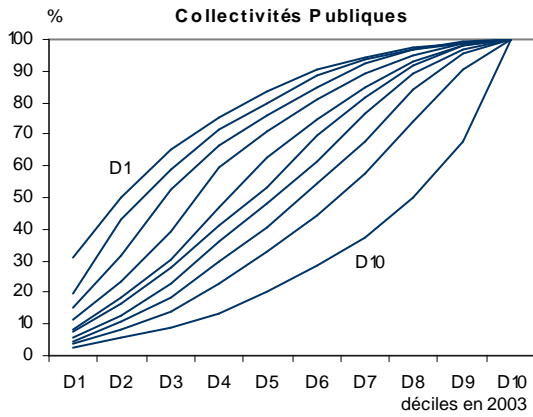
Graphique 4.5



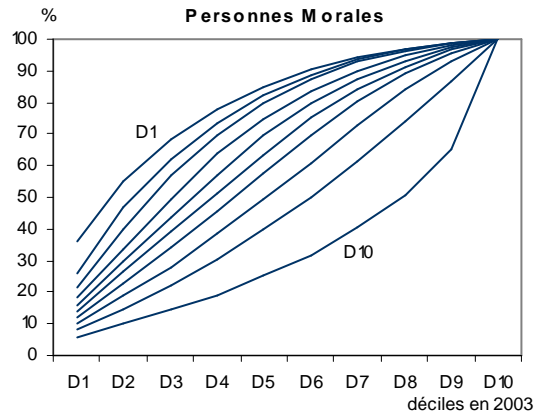
Annexe 5 - Changements d'occupants : les revenus imposables des arrivants sont souvent proches de ceux des partants dans les déciles extrêmes

Plus la courbe est incurvée, plus il y a permanence des profils
 Plus la courbe est linéaire, plus il y a dissemblance

Graphique 5.1

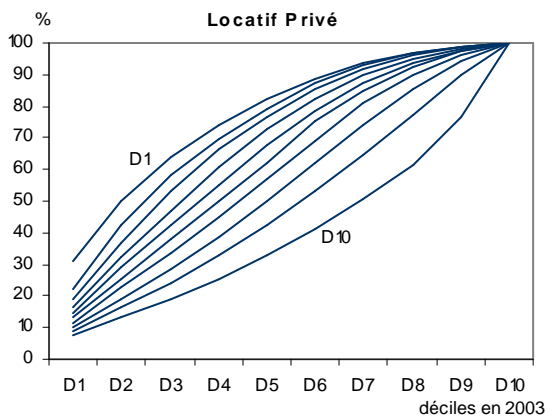


Graphique 5.2

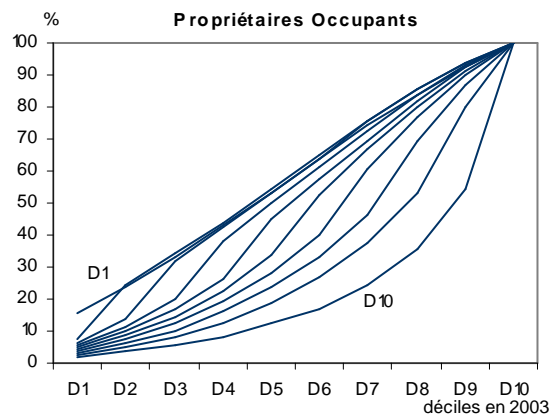


Lecture : les ménages quittant leur logement et appartenant au 1^{er} décile de revenus sont remplacés dans 32 % des cas par des 1^{er} décile, dans 50 % des cas par des ménages des 2 premiers déciles, etc.

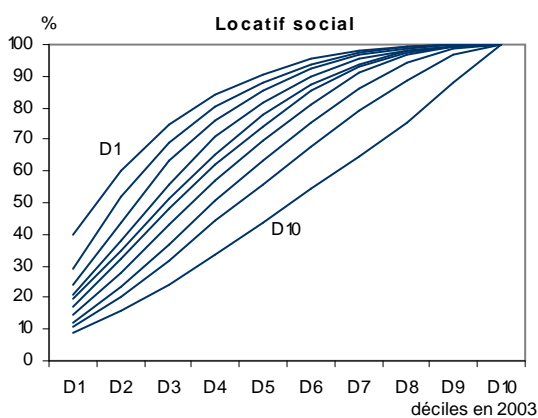
Graphique 5.3



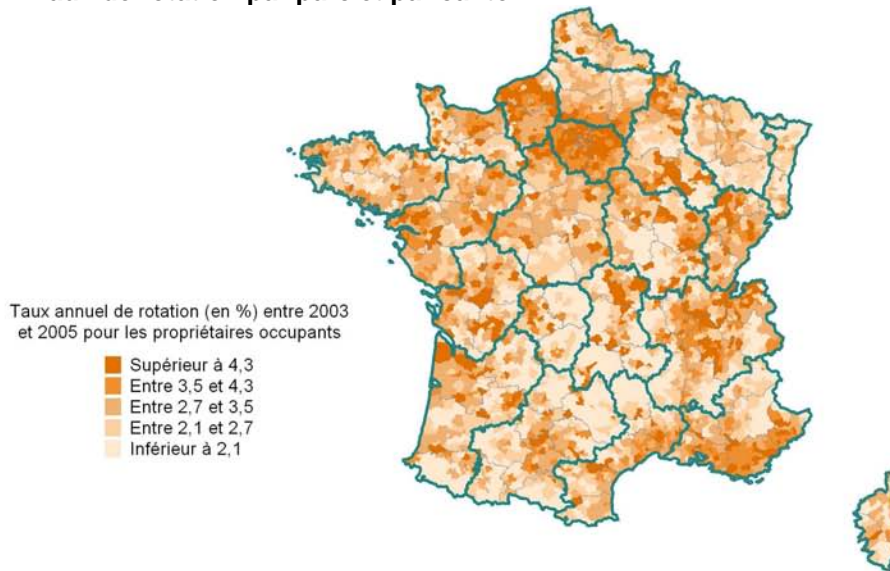
Graphique 5.4



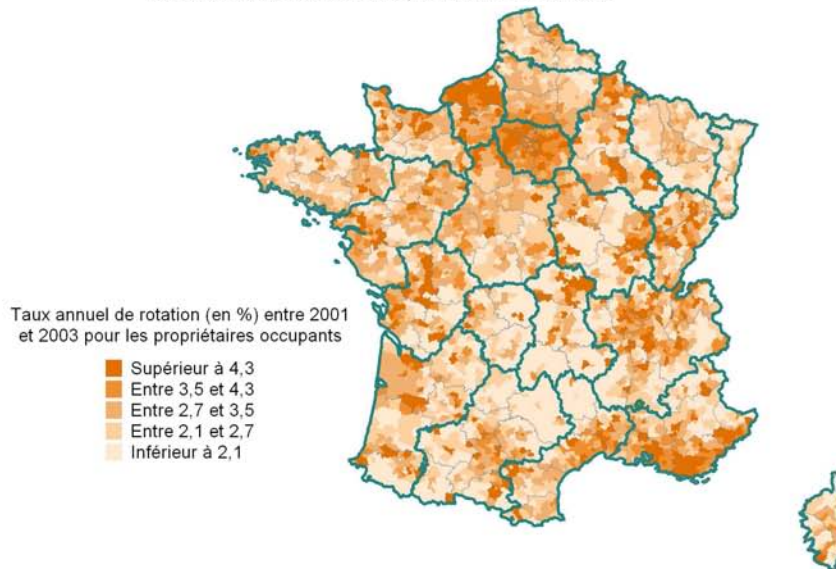
Graphique 5.5



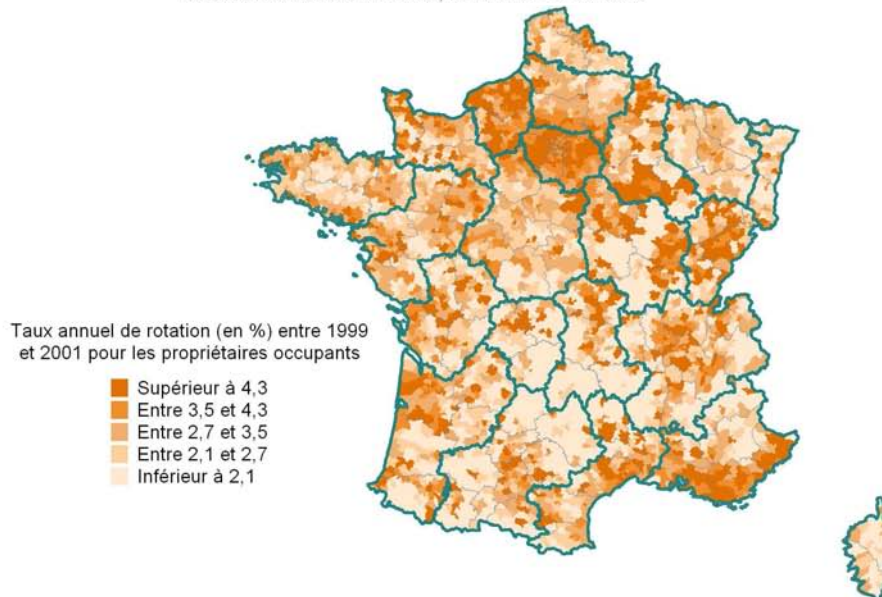
Annexe 6 - Taux de rotation par parc et par canton



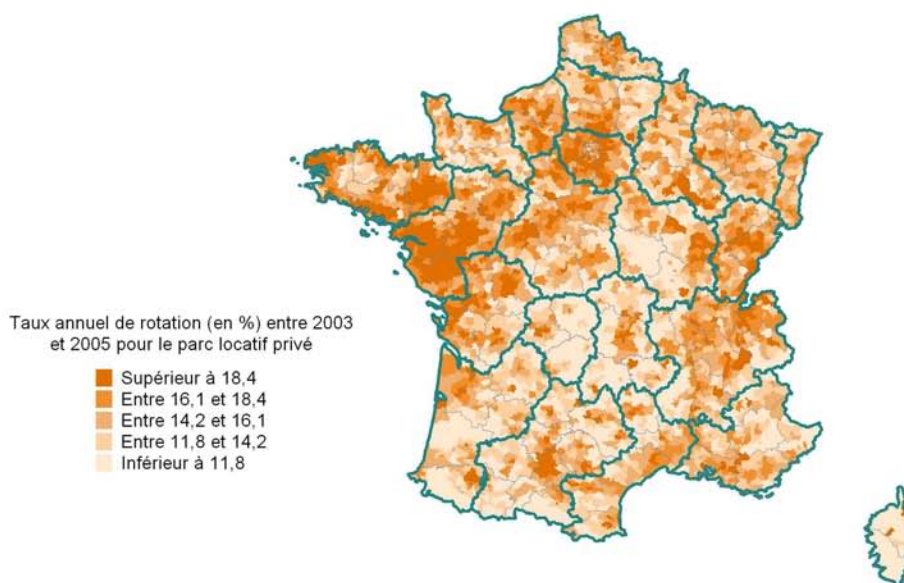
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



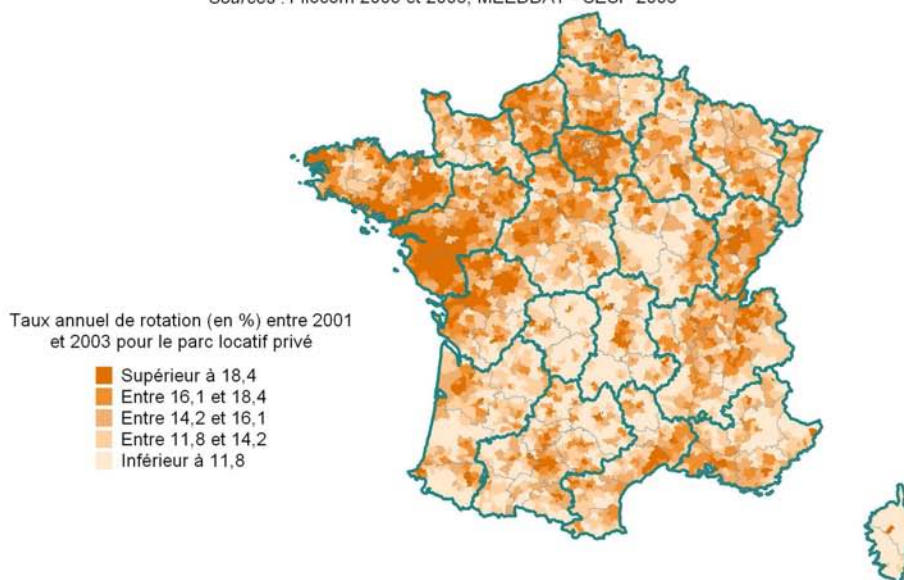
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



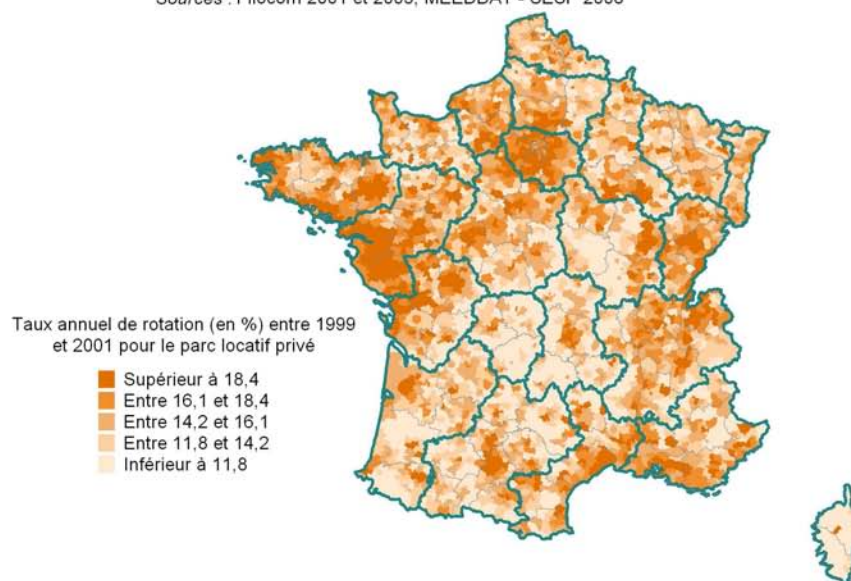
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



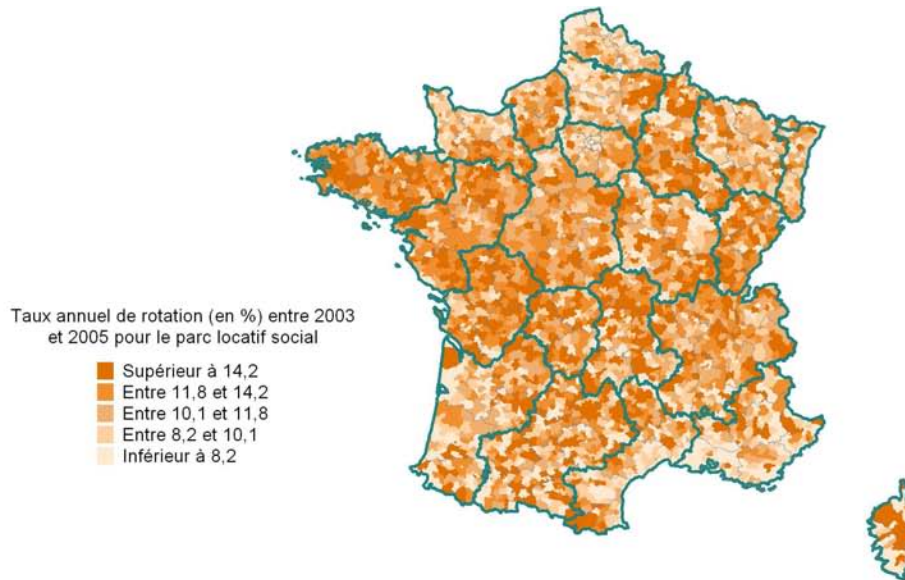
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



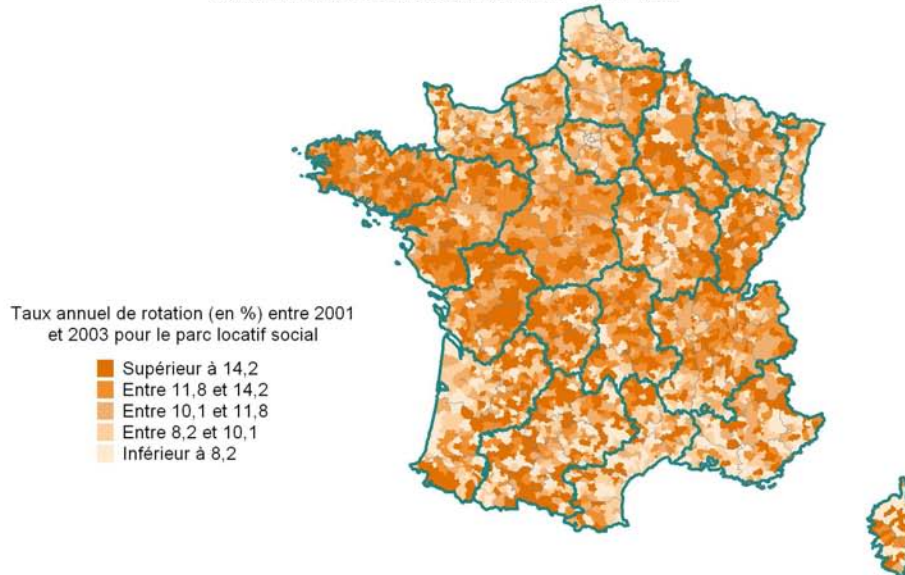
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



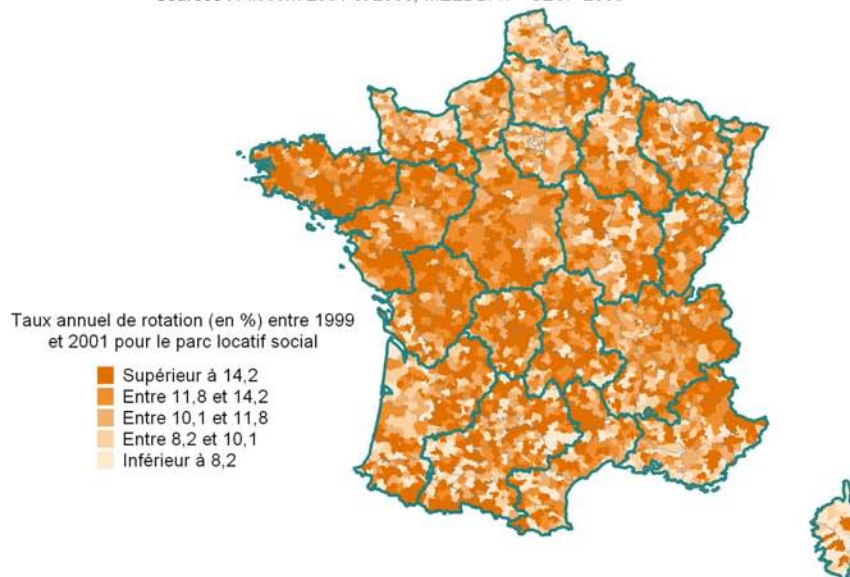
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



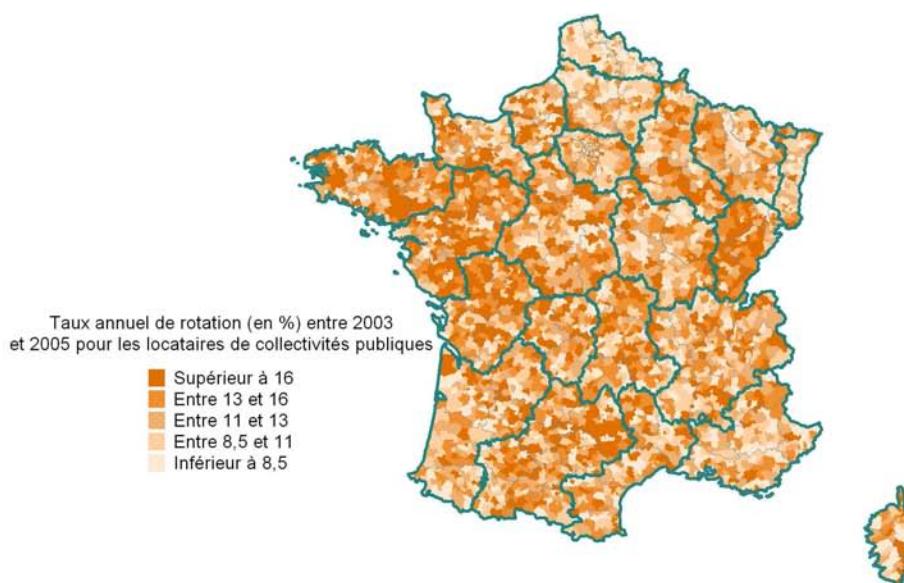
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



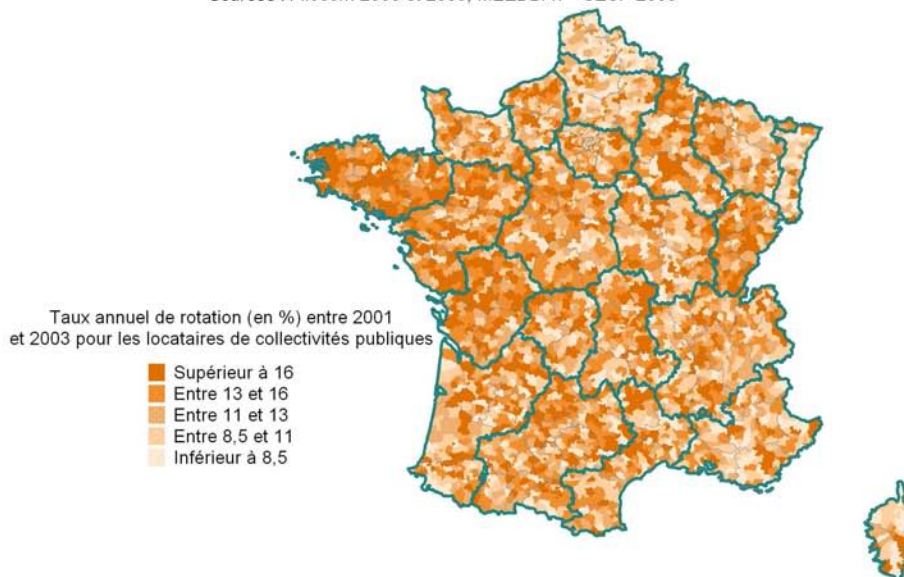
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



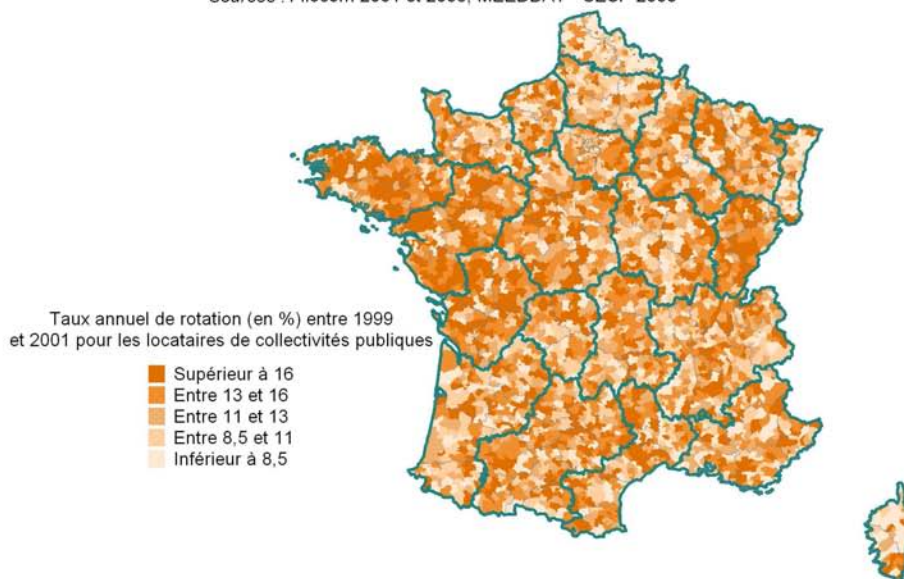
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



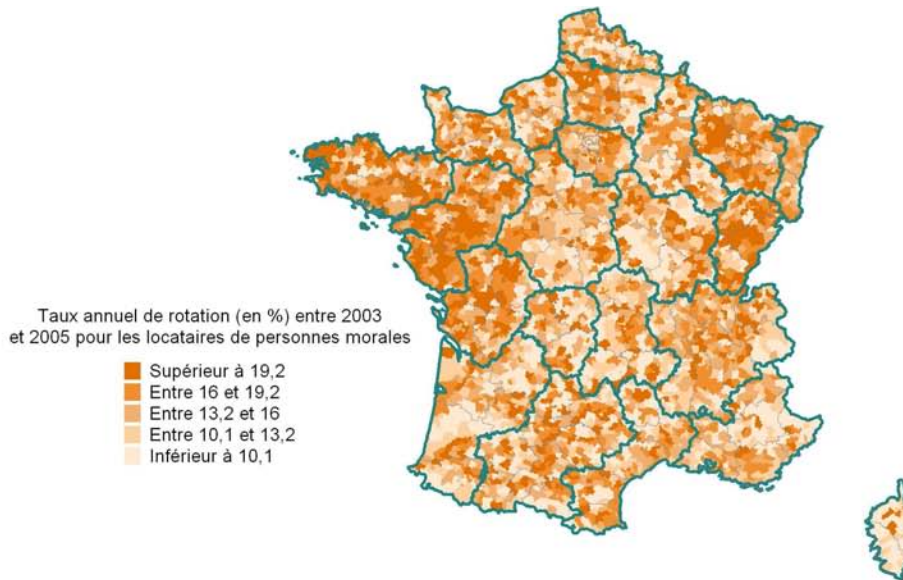
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



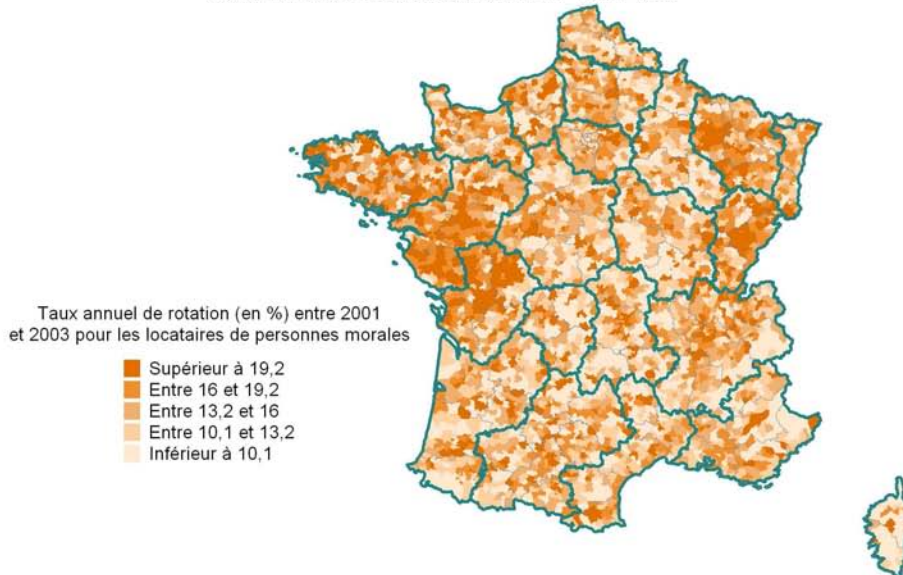
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



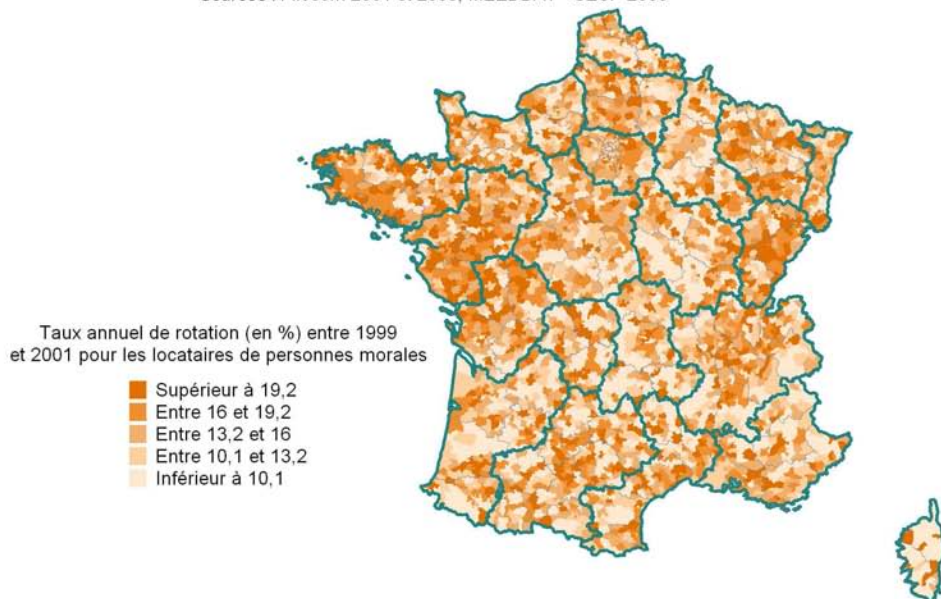
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



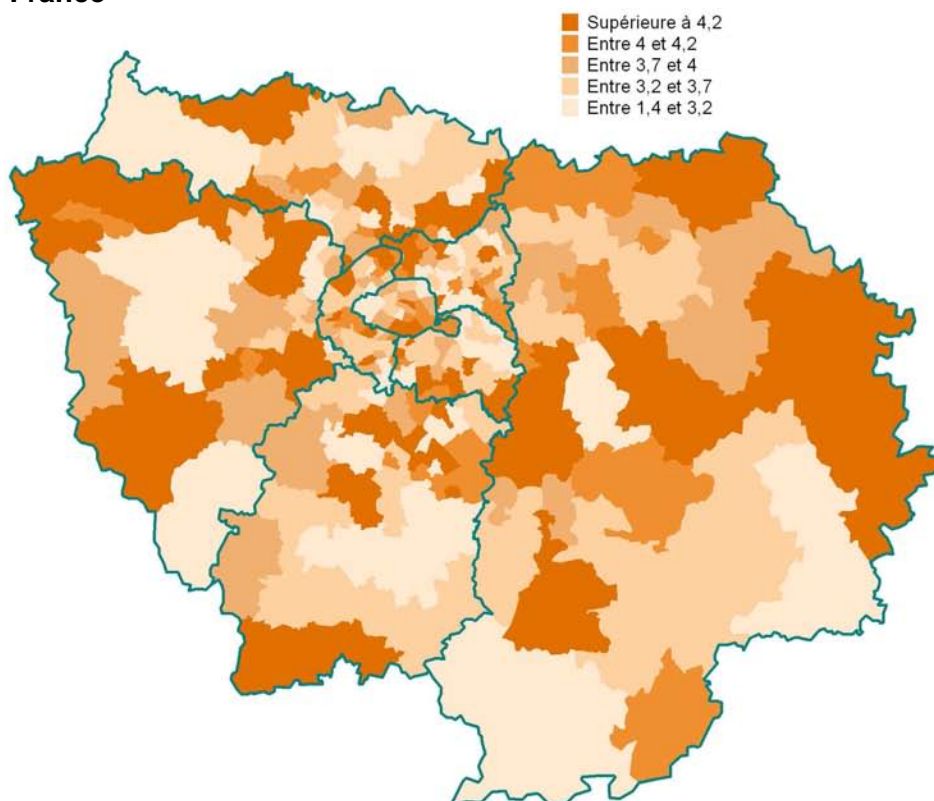
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008

Annexe 7 : Évolution des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005 en Île-de-France et dans l'aire urbaine de Toulouse par canton

Ensemble des résidences principales dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Île-de-France

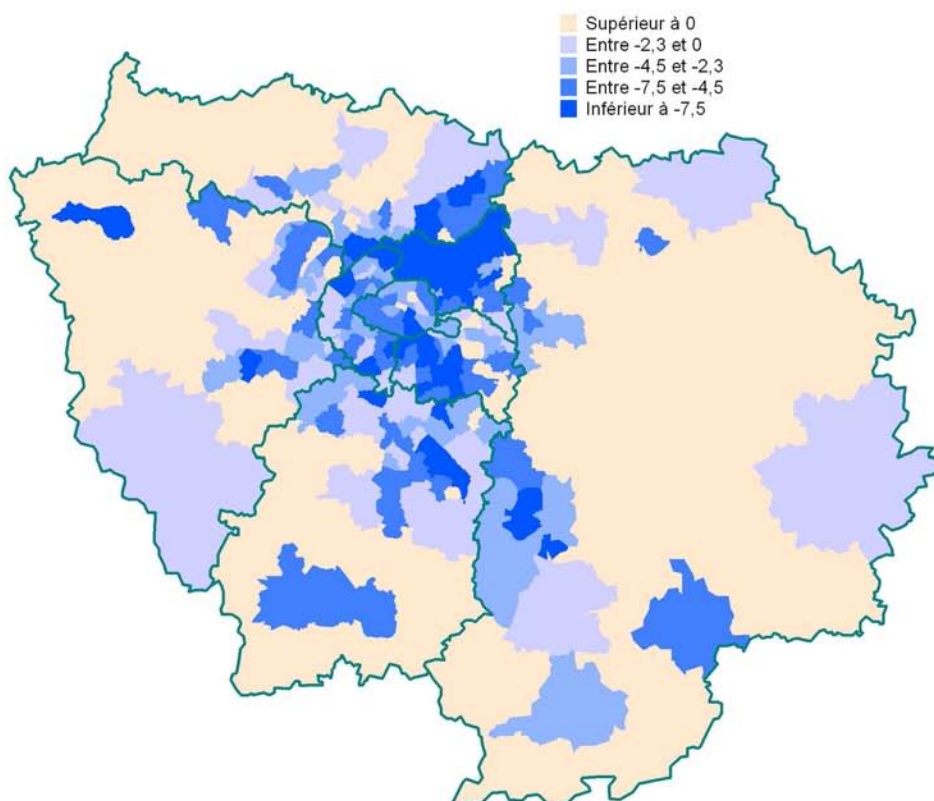
Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des résidences principales dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

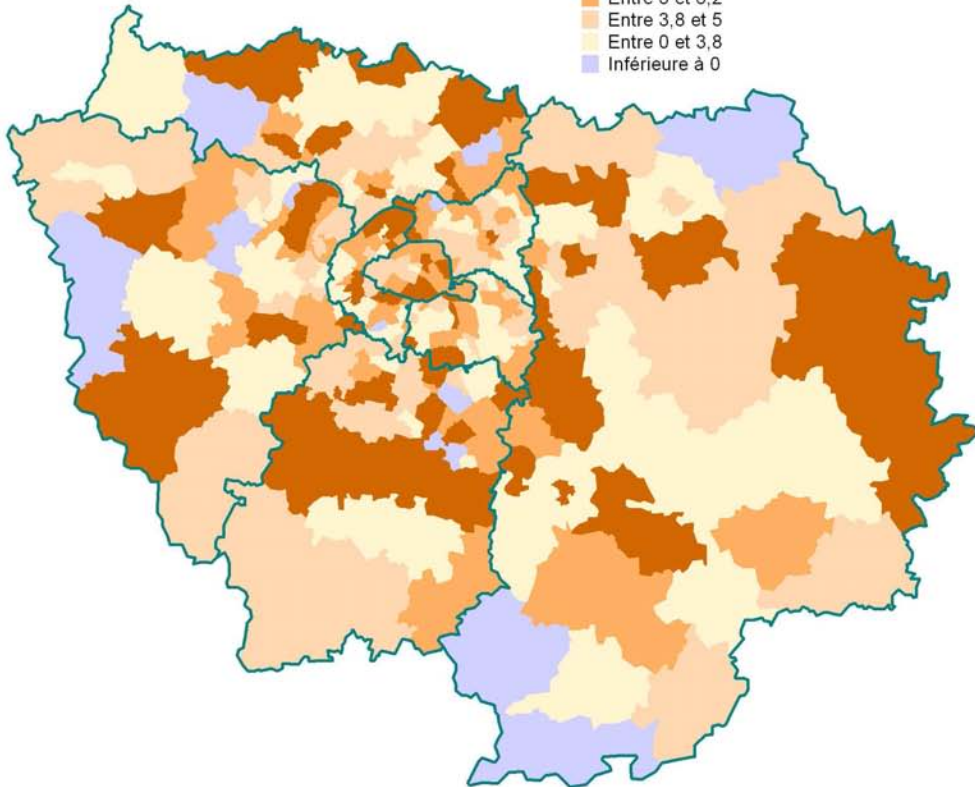


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 6,2
- Entre 5 et 6,2
- Entre 3,8 et 5
- Entre 0 et 3,8
- Inférieure à 0

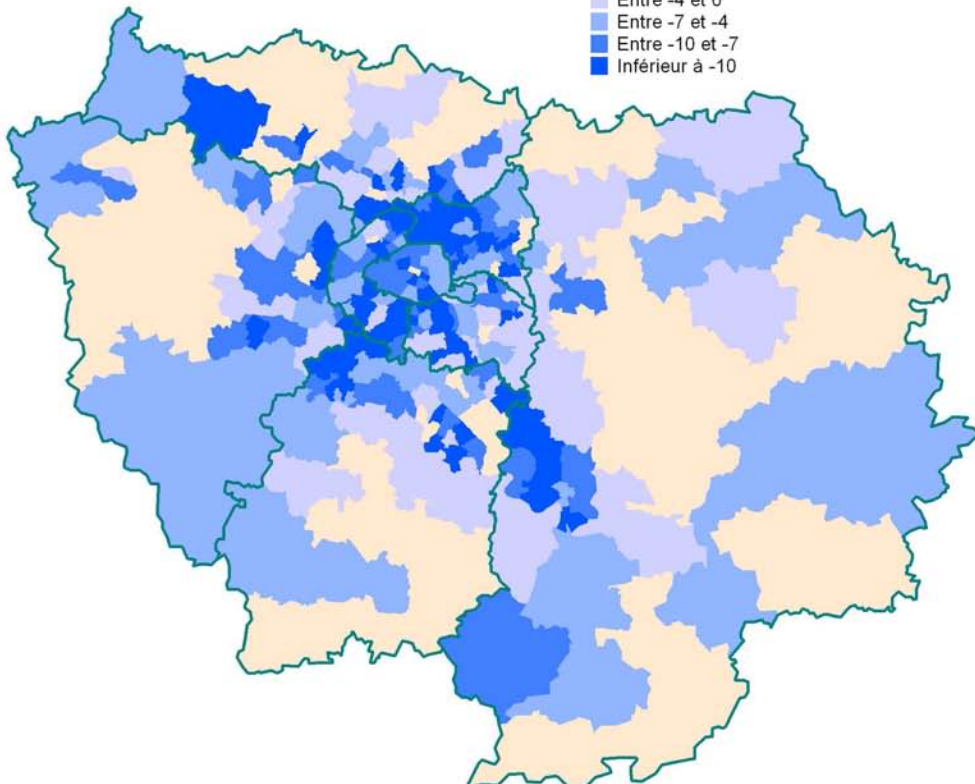


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

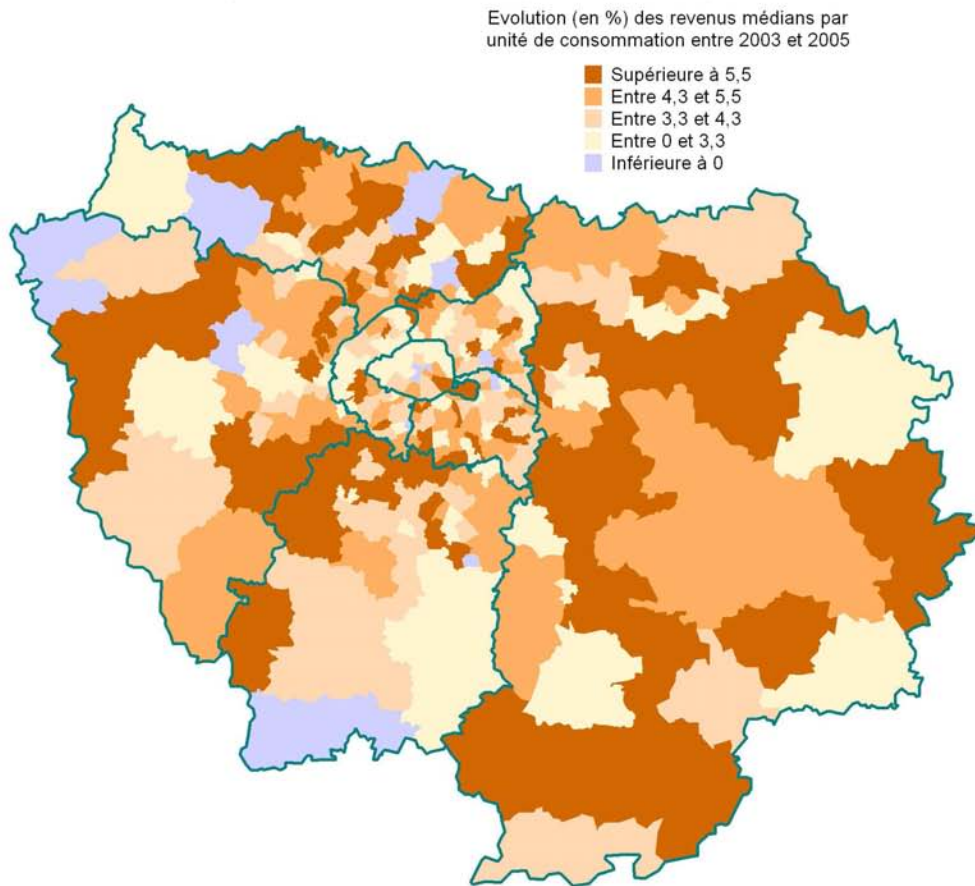
Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 0
- Entre -4 et 0
- Entre -7 et -4
- Entre -10 et -7
- Inférieur à -10



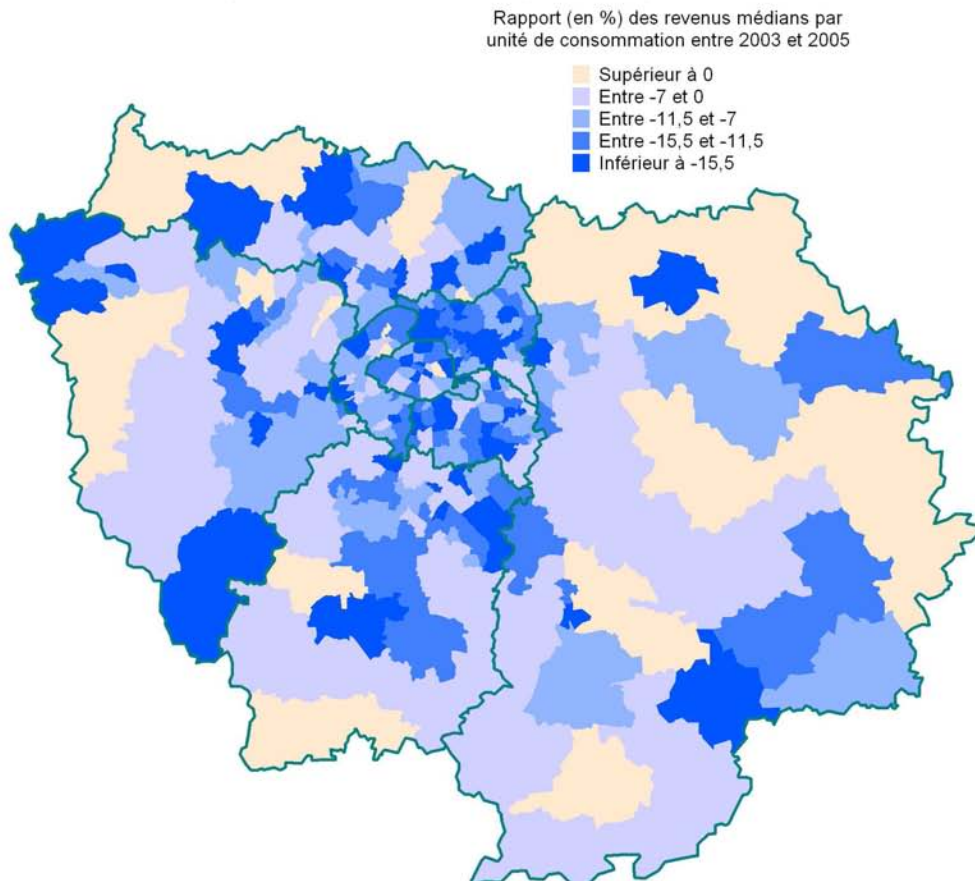
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

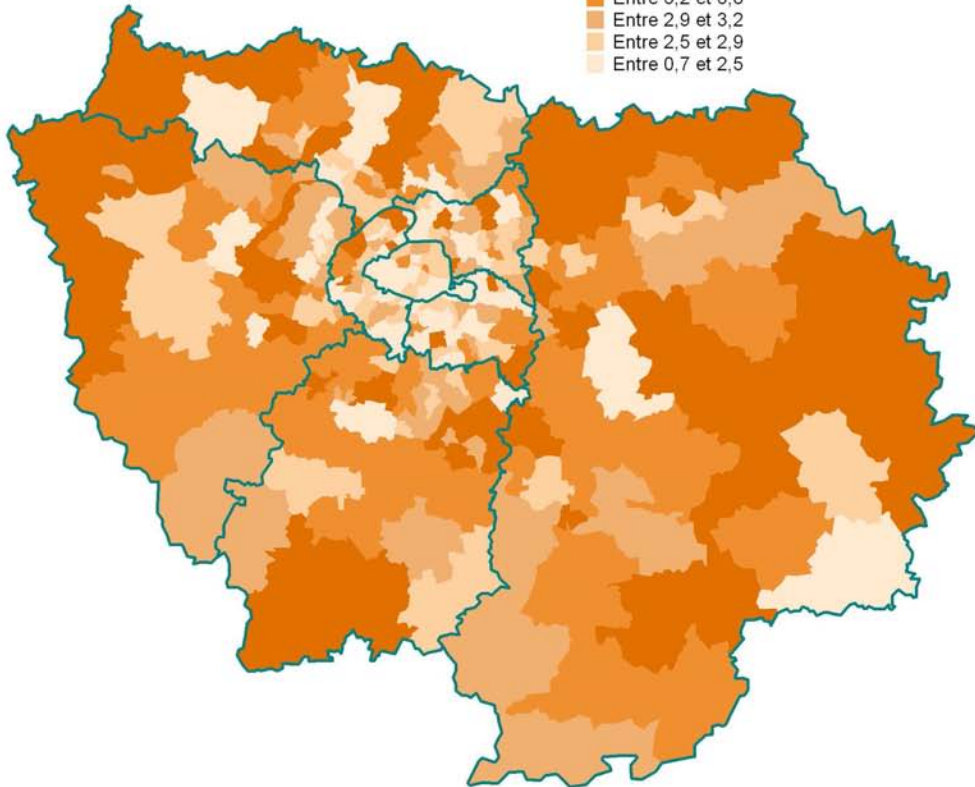


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 5
- Entre 3,2 et 3,8
- Entre 2,9 et 3,2
- Entre 2,5 et 2,9
- Entre 0,7 et 2,5

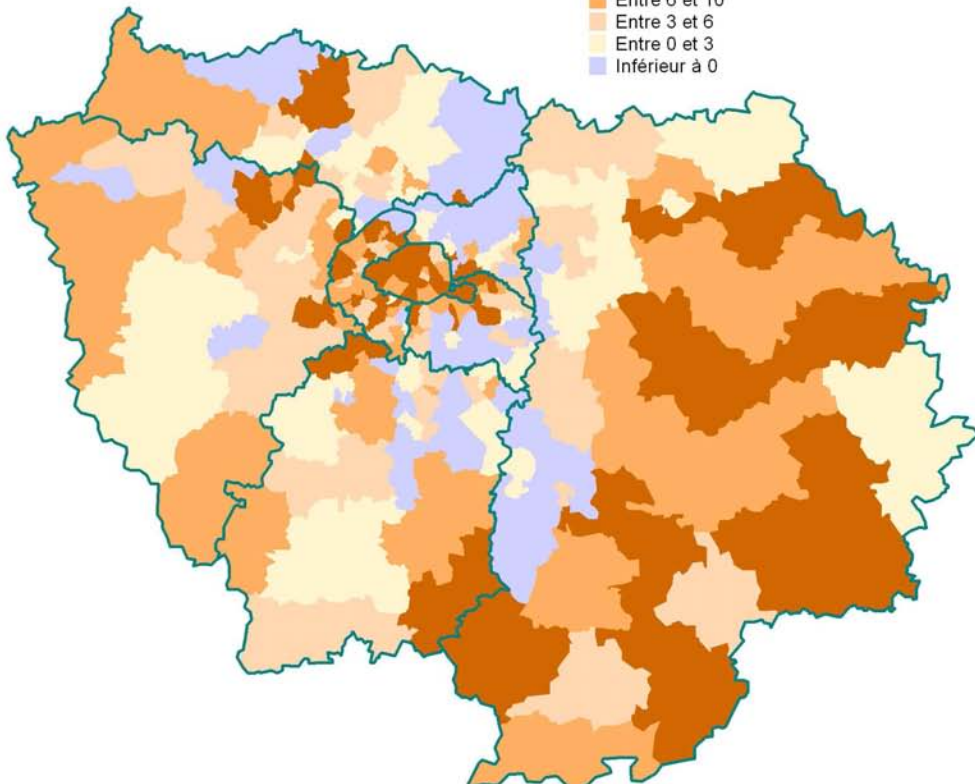


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 10
- Entre 6 et 10
- Entre 3 et 6
- Entre 0 et 3
- Inférieur à 0



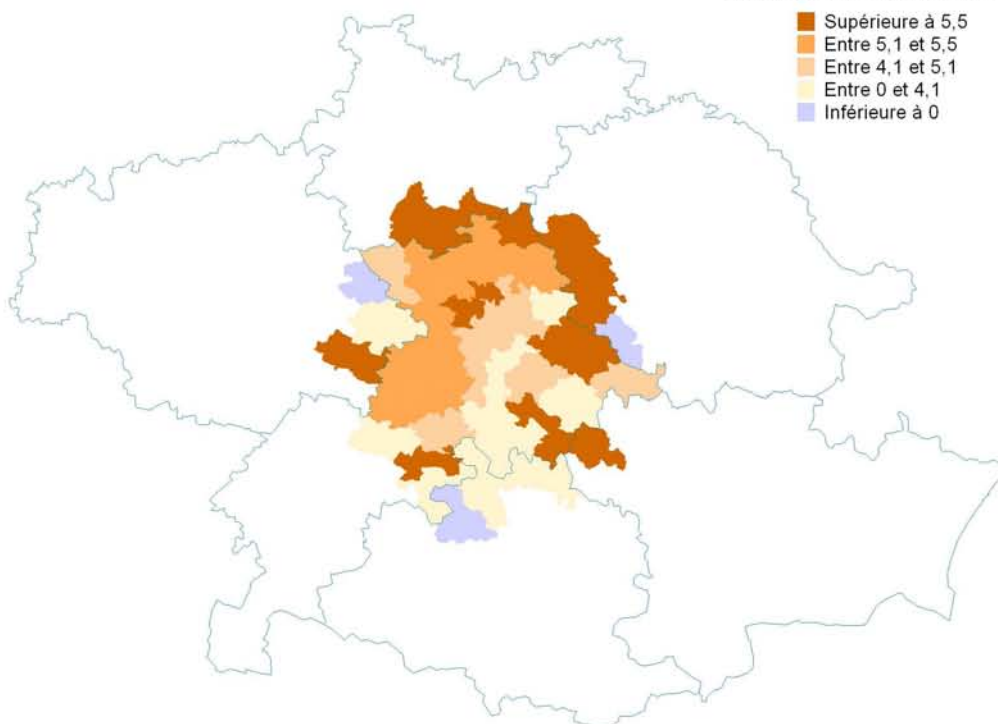
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Aire urbaine de Toulouse

Ensemble des résidences principales dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation 2003 et 2005

- Supérieure à 5,5
- Entre 5,1 et 5,5
- Entre 4,1 et 5,1
- Entre 0 et 4,1
- Inférieure à 0

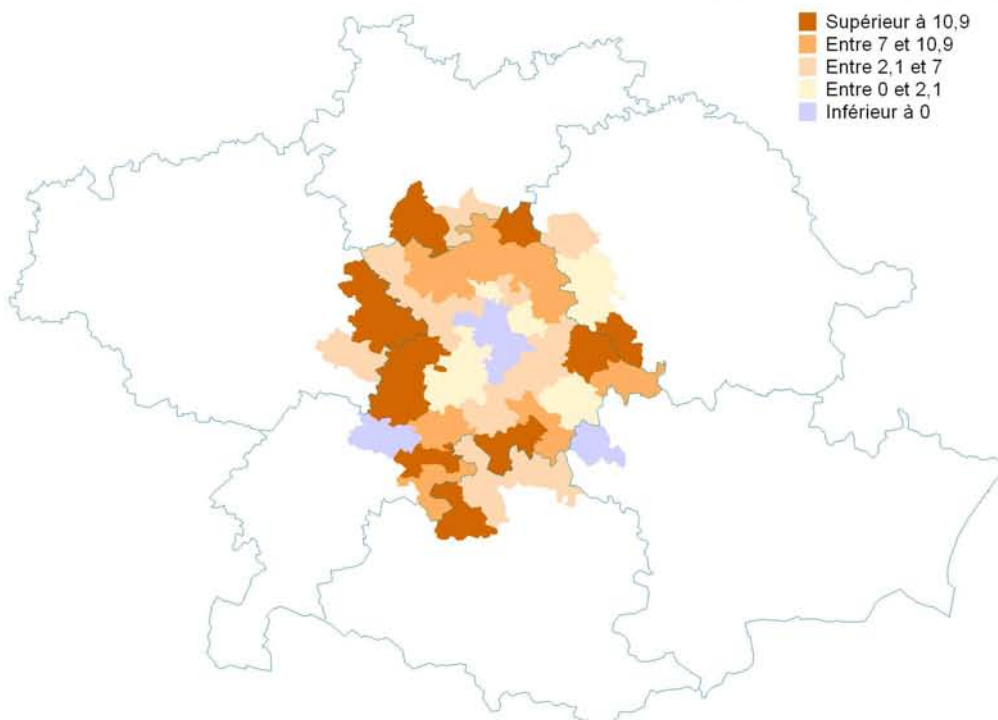


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des résidences principales dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 10,9
- Entre 7 et 10,9
- Entre 2,1 et 7
- Entre 0 et 2,1
- Inférieur à 0

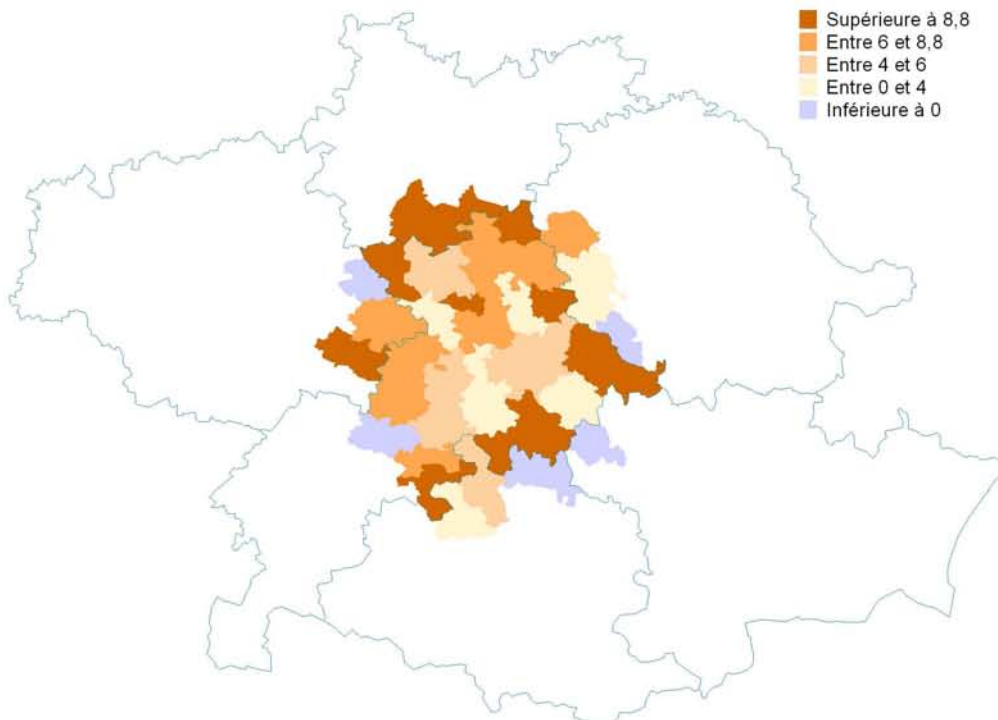


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 8,8
- Entre 6 et 8,8
- Entre 4 et 6
- Entre 0 et 4
- Inférieure à 0

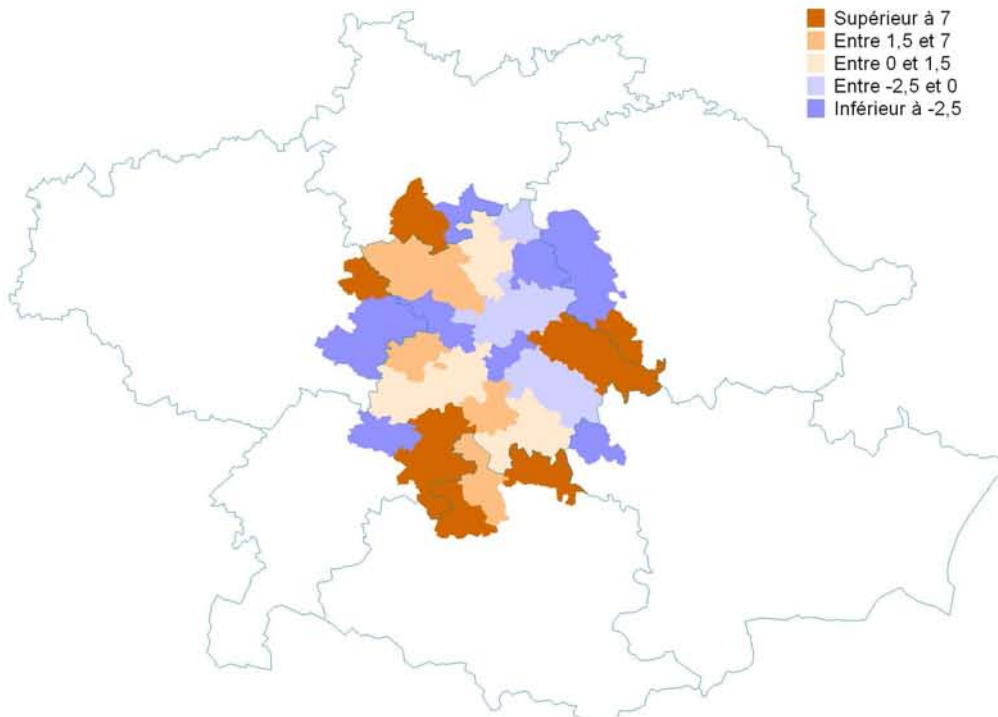


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

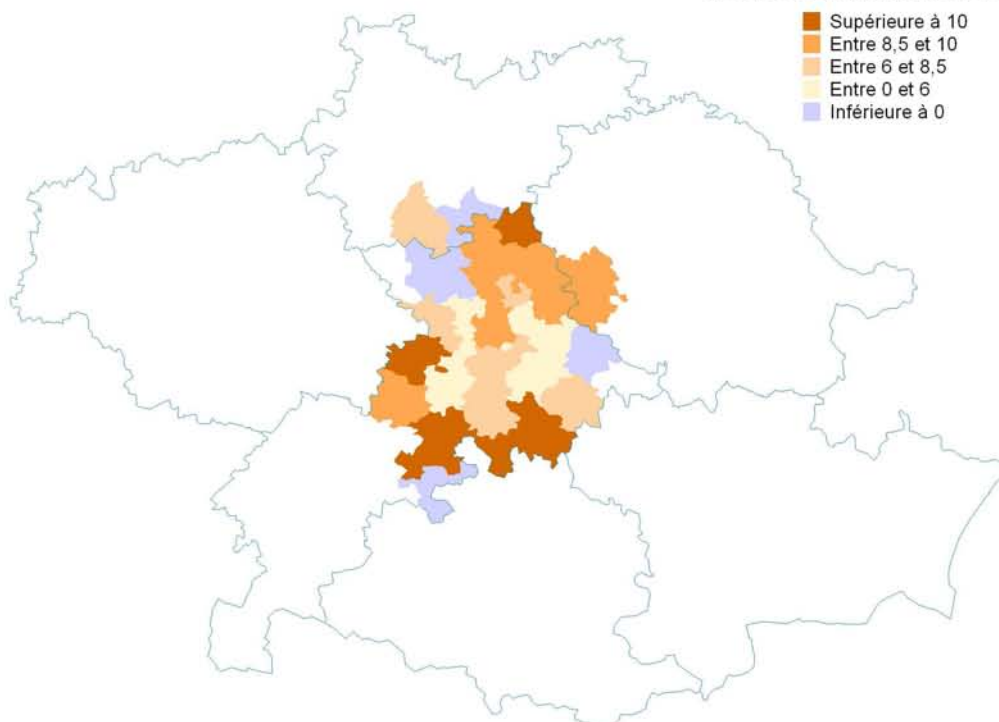
- Supérieur à 7
- Entre 1,5 et 7
- Entre 0 et 1,5
- Entre -2,5 et 0
- Inférieur à -2,5



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

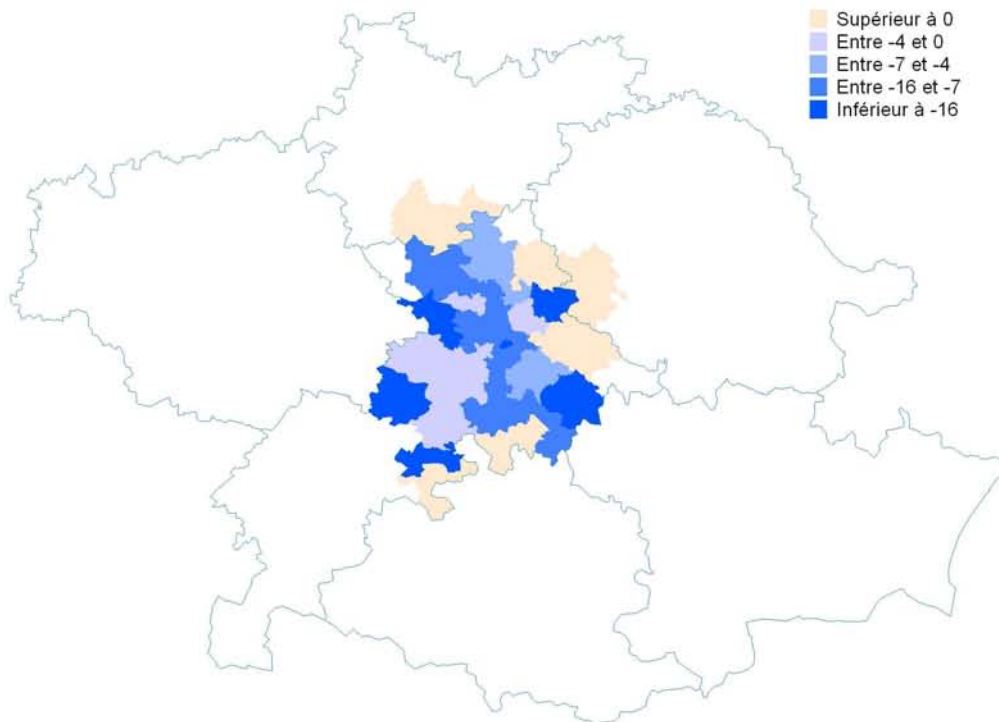
Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

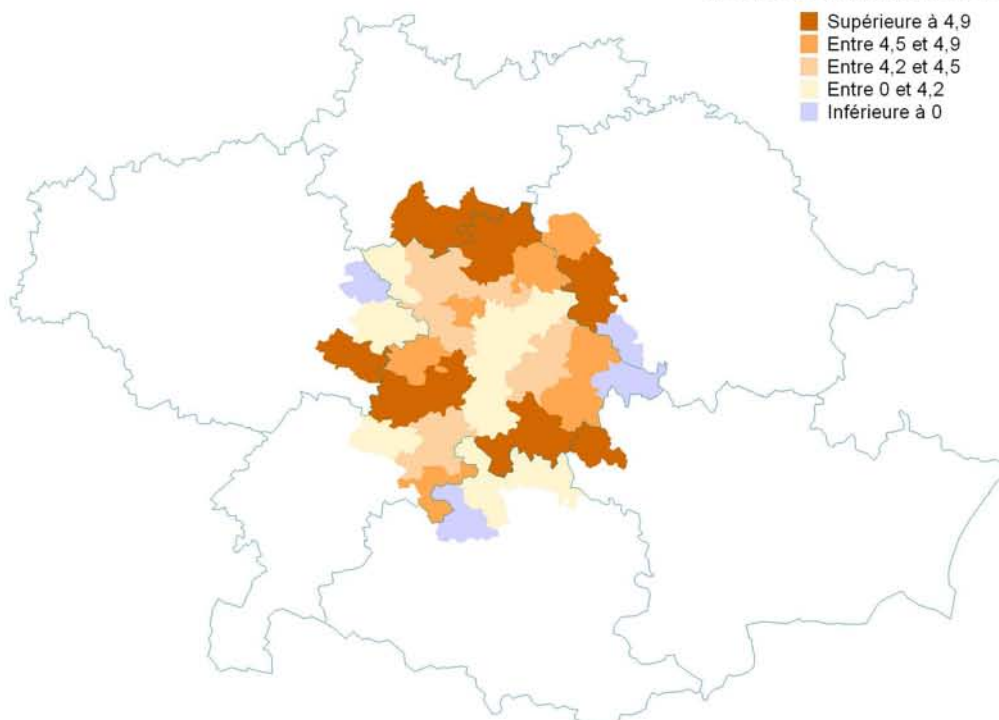


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 4,9
- Entre 4,5 et 4,9
- Entre 4,2 et 4,5
- Entre 0 et 4,2
- Inférieure à 0

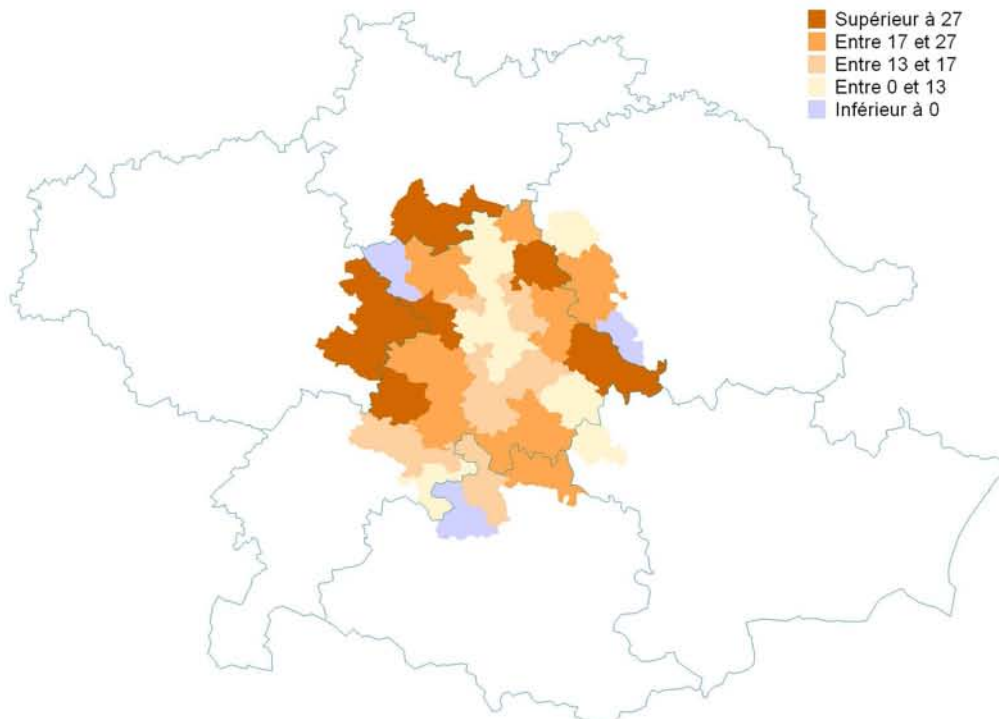


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 27
- Entre 17 et 27
- Entre 13 et 17
- Entre 0 et 13
- Inférieur à 0



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008