

# LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE MESURE, DYNAMIQUES ET DÉTERMINANTS

*Chaque problème définit son propre espace  
d'information*

*S. Schwartz*

Si l'on s'intéresse à la manière dont les habitants d'une ville exploitent leur espace quotidien pour mieux comprendre leur comportement, et être apte à proposer des aménagements adaptés aux besoins et aux souhaits les plus fréquents, il est indispensable de pouvoir traduire en termes d'indicateurs la cognition spatiale des individus. Pour parvenir à cette fin, les équipes de recherche mettent de plus en plus en avant les atouts du travail collaboratif et pluridisciplinaire. Ainsi, psychologues, démographes, économistes, géographes, sociologues, philosophes se penchent davantage sur des thématiques socio-spatiales [Levy, 2002] afin d'uniformiser leurs méthodes et outils d'analyse pour mieux comprendre comment les hommes s'adaptent aux différents changements à l'œuvre dans la société contemporaine, qu'il s'agisse de l'activité économique, la vie privée, le progrès technique, ou encore les formes d'urbanisation. L'étude de la mobilité résidentielle, que l'on ne peut dissocier de celle des autres formes de mobilité, notamment la mobilité quotidienne, se révèle être un bon "indicateur" (on l'a vu dans le chapitre précédent) des transformations sociales, démographiques, politiques, économiques qui traversent le monde urbain. En effet, la mobilité n'est « *jamais seulement un déplacement, mais toujours une action au cœur des processus sociaux de fonctionnement et de changement* » [Bassand et Brulhardt, 1980]. Aussi, pour une meilleure appréhension des logiques comportementales qui coordonnent les mobilités résidentielles des ménages et/ou des individus, la prise en compte simultanée de nombre de facteurs s'imposent : aspects socioculturels, affects

psychologiques, paramètres démographiques, qualités environnementales, contraintes économiques etc. La question du choix et des besoins en matière de logement ne résulte plus d'une simple et seule évaluation des avantages et des inconvénients faite par les acteurs eux-mêmes à chaque étape de leur cycle de vie. Elle incorpore également des effets induits plus qualitatifs que quantitatifs, émanant de divers systèmes exogènes (la sphère affective par exemple) dont l'influence sur les pratiques de mobilité résidentielle est non négligeable.

Après une présentation sommaire de l'état des lieux de la recherche en matière de mobilité résidentielle, nous analyserons les diverses dynamiques (structurelles, contextuelles et temporelles) de la mobilité résidentielle à partir des interactions entre les sous-systèmes "habitat" et "habitants". Une description de l'ensemble des déterminants nous permettra de mieux cerner les logiques de localisation résidentielle en vue de la construction d'un modèle de simulation.

## 2.1. Mesures et évolution des connaissances sur la mobilité résidentielle

Aux lendemains de la seconde guerre mondiale, la situation du logement était dramatique en Europe. En France, le déficit de construction de la période de l'entre-deux-guerres, ajouté aux destructions de la seconde guerre (500 000 logements détruits, 1 400 000 logements endommagés)<sup>1</sup>, se traduit par une pénurie de logement sans précédent. Dès 1946, A. Sauvy publia un article « Logement et population » [Sauvy, 1946] dans lequel il explique, entre autres, la raison principale de la pénurie de logement et du marasme de l'industrie du bâtiment. Naturellement, s'imposa alors la mise en œuvre d'une politique de logement. Afin de produire les données devant alimenter les débats relatifs aux choix politique en matière de logement, l'INED (Institut National d'Etudes Démographiques) a élaboré des sources d'informations sur les migrations résidentielles.

### 2.1.1. Les sources de données pour mesurer la mobilité résidentielle

Outre les enquêtes ponctuelles réalisées par diverses institutions dans le but d'affiner une étude thématique bien précise, ou de calibrer un modèle particulier, il existe principalement trois sources de données, à l'échelle nationale, permettant de mesurer la mobilité résidentielle. Il s'agit du recensement, de l'Enquête-Logement et des fichiers relatifs au logement communal (FILOCOM : Fichier du LOGement COMmunal).

#### 2.1.1.1. Le recensement et ses limites

Le recensement constitue une source essentielle de données sur la mobilité. Avant la seconde guerre mondiale, les réponses aux questions sur le lieu de naissance, croisées avec les questions sur le lieu de résidence, fournissaient des éléments d'information sur les déplacements individuels. Depuis la période d'après guerre, cette approche est apparue très insuffisante pour étudier la mobilité dans toute sa complexité. Ainsi, à compter du recensement de 1962 en France, grâce à une question sur le lieu de résidence de l'année du précédent recensement, il est devenu possible de calculer la proportion des personnes ayant changé de logement entre deux recensements à l'aide des matrices de migration, ou,

---

<sup>1</sup> Ces chiffres sont tirés des cahiers du PIR Villes (Programmes interdisciplinaires de recherche sur la ville). En l'occurrence, il s'agit du volume « Logement, mobilité et populations urbaines » édité sous la direction de C. Bonavalet. CNRS Editions, Paris 1994, page 15.

pour éviter l'inconvénient de l'inégalité des intervalles entre deux recensements, des taux annuels de mobilité à différentes échelles spatiales. On peut alors suivre l'évolution de la mobilité au niveau de la commune, du département, de la région ou même au niveau national. La situation ne peut que s'améliorer avec la nouvelle fréquence (annuelle) du recensement en France même s'il est basé sur un échantillonnage, d'autant que les enquêtes annuelles sur l'emploi menées par l'INSEE fournissent le même type de renseignement rétrospectif, puisqu'elles s'accompagnent d'une question sur la commune de résidence des individus un an auparavant. Toutefois, ces "enquêtes-emplois" portant sur un échantillon au 1/100<sup>ème</sup> de la population active ne permettent pas des études à un degré plus fin de mobilité. Mais elles offrent un suivi annuel du phénomène et aident ainsi à percevoir les tendances les plus récentes.

#### *2.1.1.2. Les Enquêtes-Logement*

Hormis le recensement général de la population, l'Enquête-Logement est l'une des principales enquêtes de l'INSEE de par son ancienneté (1955, date de sa première réalisation), sa fréquence (elle est réalisée environ tous les 4 ans mais une période de 5 ans sépare les 2 dernières enquêtes) et la taille de son échantillon (47 500 logements en 2002 dont 32 000 ménages répondants). Au niveau national, c'est la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Sur ces thèmes, les enquêtes Logement sont en particulier beaucoup plus précises et plus complètes que les recensements. Les principaux thèmes abordés sont les suivants :

- ◆ les caractéristiques physiques du parc de logements (taille, confort sanitaire, chauffage, dépendances) ;
- ◆ une approche multicritères de la "qualité de l'habitat" : état du logement et de l'immeuble, fonctionnement de leurs équipements, bruit, exposition, localisation, environnement, voisinage, sécurité, etc. ;
- ◆ les modalités juridiques d'occupation du logement (forme et origine de la propriété, législation sur les loyers, aides de l'Etat) ;
- ◆ les difficultés d'accès au logement, la solvabilité des ménages, le fonctionnement des rapports locatifs ;

- ◆ les dépenses associées au logement (loyers, charges locatives ou de copropriété, prix et financement des logements achetés récemment, remboursements d'emprunt des accédants à la propriété, travaux, etc.) et les aides dont bénéficient les occupants ;
- ◆ les ressources perçues par les différents membres du ménage sous différentes formes : revenus d'activité, prestations sociales, revenus de placement, etc. ;
- ◆ le patrimoine en logements des ménages, l'utilisation de logements autres que la résidence principale ;
- ◆ l'opinion des ménages à l'égard de leur logement et de leur désir éventuel d'en changer ;
- ◆ le nombre d'enfants de la personne de référence et/ou de son conjoint (thème spécifique à l'enquête de 2002).

En ce qui concerne l'étude des conditions de logement des ménages à faible et très faible revenu, l'enquête logement comporte cependant trois limites importantes :

- c'est une enquête auprès des ménages, c'est-à-dire auprès des personnes de référence vivant dans une résidence principale. Celles vivant dans d'autres types d'habitat (foyers, maisons de retraite, centre d'hébergement, résidence secondaire, etc.) sont en dehors du champ de l'enquête, de même que les personnes sans domicile fixe;
- c'est une enquête à caractère national qui n'a pas vocation de fournir des résultats très fins, ce qui réduit les possibilités d'analyses géographiques des conditions de logement des ménages. Tout juste peut-on les approcher avec la notion de tranches d'unités urbaines;
- c'est une enquête dont l'échantillon, pourtant de grande dimension, s'avère parfois insuffisant dès lors que l'on cherche à préciser les conditions de logement de ménages connaissant des situations très minoritaires.

### *2.1.1.3. Les fichiers de logement communal*

Issu d'une exploitation des données fiscales relatives à la taxe d'habitation, l'IRPP (Impôts sur le Revenu des Personnes Physiques) et la taxe foncière, ce fichier est disponible depuis 1995 pour le compte du Ministère de l'Équipement. Il est mis à jour tous les deux ans. En ce qui concerne le logement, les données du FILOCOM sont en général assez fiables en raison du caractère quasi exhaustif des données, et aux aspects non déclaratifs de certaines variables [CERTU, 2002]. Dans un récent rapport d'étude sur la répartition spatiale des logements, réalisé par le Programme ACTEUR (Analyse Concertée des

Transformations et des Equilibres Urbains) [CERTU, 2002, *op. cit.*], ce fichier a été utilisé comme source principale pour calculer des indicateurs de répartition spatiale des logements pour trois raisons. *Primo*, ce fichier permet d'effectuer des croisements entre des données caractéristiques du logement et d'autres relatives à la situation de leurs occupants. *Secundo*, les données sont disponibles à la section cadastrale et autorisent des exploitations infra-communales sous réserve du respect du secret statistique et de la disponibilité d'un cadastre numérisé sur le périmètre d'étude. *Tertio*, la valorisation de données peu connues ou peu utilisées comme celles issues du FILOCOM fait partie des objectifs du programme ACTEUR.

Toutes ces sources permettent d'analyser les principales caractéristiques des personnes mobiles et immobilières. Elles fournissent par ailleurs des informations essentielles sur les raisons des déménagements. Elles seront modélisées lors de la réalisation de notre modèle de simulation de la mobilité résidentielle.

### **2.1.2. Les différents angles d'analyse de la mobilité résidentielle**

Les modes de vie évoluent à tous les niveaux. On peut noter, selon des observations parallèles, des changements dans les structures de l'économie et de l'emploi, dans les structures du parc de logement (notamment avec l'essor de la maison individuelle dans l'espace périurbain). Il en est de même de la structure des ménages avec la diminution des couples et l'accroissement des familles monoparentales [Bonvalet et Brun, 2002, *op. cit.*]. L'évolution des recherches sur la mobilité résidentielle reflète ces changements. Ainsi, on peut distinguer quatre façons d'aborder la question de la mobilité résidentielle [Bonvalet et Brun 2002, *op. cit.* ; Vidberg et Tannier, 1999 ; Dureau et *al.*, 2000], qui correspondent à la fois à des préoccupations des disciplines et à des courants de pensée. En effet, certains travaux rendent compte des choix de migration, de localisation, et de statut d'occupation à l'aide de modèles économétriques alors que d'autres analysent la mobilité en fonction des événements familiaux et professionnels. Une troisième catégorie de travaux étudie la mobilité à partir de l'évolution de la structure du parc de logement et de la structure socioprofessionnelle et démographique de ses occupants. Une dernière catégorie accorde une place essentielle aux liens qui se tissent entre les individus, les familles et les lieux. Ces différentes approches sont développées ci-après.

### 2.1.2.1. Mobilité résidentielle et comportement économique

Les logiques qui sous-tendent la plupart des travaux qui se sont penchés sur l'analyse des rapports entre comportement économique et mobilité résidentielle sont avant tout économiques, même lorsqu'ils sont effectués par des géographes ou des sociologues [Derycke, 1996]. Pour rendre compte des comportements de mobilité, les chercheurs font l'hypothèse que l'Homme est un être rationnel cherchant à optimiser ses choix. Tel est, par exemple, le cas de l'application de la théorie de l'utilité. La décision de migrer, d'acheter ou de louer un logement, de résider à tel endroit peut donc être représentée plus ou moins simplement à l'aide d'un modèle économétrique. Dans chaque cas, l'individu examine les avantages et les inconvénients des différentes possibilités qui s'offrent à lui et choisit celle qui lui est la plus favorable en termes économiques. Mais ces modèles présentent plusieurs limites : tous les individus sont considérés comme équivalents, l'information est supposée parfaite, le coût psychologique de l'émigration n'est pas pris en compte. En fait, comme l'ont remarqué Bassand et Rossel, « *tous ces modèles permettent seulement de mesurer la puissance de l'incitation matérielle à l'émigration ; ils ne permettent aucune inférence quand à la décision de migrer elle-même* » [Bassand et Rossel, 1990]. Avec le développement de la Nouvelle Economie Urbaine, ces hypothèses ont été assouplies. Ainsi, les consommateurs, en fonction de leur revenu et de la taille de leur ménage, peuvent faire des arbitrages entre certaines caractéristiques du logement d'une part, et la localisation mesurée par la distance au centre d'autre part. Certains auteurs [Anas, 1982 ; Arnott, 1985 ; Goodman, 1990] supposent que le choix du logement précède le choix de la localisation ; d'autres font l'hypothèse d'un choix simultané du logement et de la localisation. Toutefois, ces modèles permettent difficilement d'intégrer l'expérience des individus en matière de localisation et de mobilité. D'autres chercheurs [Ginsberg, 1979 ; Filippi, 1993, 1997 ; Clark et Onaka, 1983] ont introduit le temps et la notion de trajectoire résidentielle dans leur modèle afin de prendre en compte les effets d'anticipation et d'enchaînement de mobilité. Aussi, à la logique économique se superposent d'autres logiques relatives aux caractéristiques sociodémographiques des individus.

### 2.1.2.2. *Articulation entre carrière professionnelle, cycle de vie et mobilité résidentielle*

Parallèlement aux travaux sur le lien entre comportement économique et mobilité résidentielle, d'autres chercheurs se sont particulièrement attachés à étudier l'influence de la conjoncture économique sur la mobilité et à identifier les catégories de personnes concernées. Par exemple, entre 1978 et 1984, la baisse de la mortalité a affecté tous les groupes d'âges, mais ce sont les jeunes ménages qui ont été les plus mobiles [Taffin, 1987]. Les résultats du recensement de 1999 confirment cette tendance.

Alors que la mobilité à grande distance répond généralement à une insatisfaction de la situation économique locale, les déplacements à courte distance résultent davantage d'une insatisfaction à l'égard du logement. De même une modification de la taille du ménage est une des fréquentes raisons de changer de logement.

A partir d'une analyse transversale, les changements de logement liés aux naissances successives, par exemple, sont difficilement identifiables, dans la mesure où le calendrier des naissances n'est pas forcément le même que celui des déménagements. Néanmoins, Taffin et Courgeau [Taffin et Courgeau, 1988] montrent bien que la mobilité des ménages qui ont eu des enfants est plus élevée que celle des couples sans enfant.

En définitive, deux conclusions s'établissent : d'une part, le cycle de localisation résidentielle correspondrait à un processus d'adéquation entre la taille du ménage et celle du logement, et d'autre part, si l'emploi joue de moins en moins un rôle prépondérant dans la mobilité à l'intérieur des agglomérations, il reste un moteur de la migration lointaine. « *La mobilité spatiale apparaît ainsi comme un corollaire de la mobilité sociale* » [Weidlich et Haag, 1988].

### 2.1.2.3. *Statut social et mobilité résidentielle*

Les sociologues ont apporté un autre éclairage sur les choix opérés par les ménages en termes de statut d'occupation, de type d'habitat ou de localisation. L'idée essentielle de ces travaux [Allen et Sechet, 1988 ; Chombart De Lauwe, 1963 ; Guerand, 1967 ; Lugassy, 1985 ; Palmade, 1989 ; Petonnet, 1982, Bonetti, 1994] est que ces choix ne sont pas entièrement soumis aux règles ordinaires du marché et donc à une logique économique selon laquelle chaque ménage serait assigné à une localisation et un statut d'occupation précise en fonction de sa catégorie socioprofessionnelle, de sa position

dans le cycle de vie. D'autres logiques, familiales, sociales, affectives, peuvent entrer en ligne de compte. L'individu ou le ménage ne prendrait donc pas ses décisions uniquement en fonction de ses propres caractéristiques repérées à un moment donné, mais aussi en fonction d'autres critères sociaux, psychologiques, affectifs (comme l'attachement à un lieu par exemple), ou encore en fonction de groupes de référence qui peuvent être la famille, le groupe social dominant du quartier ou la communauté d'origine.

Ainsi, tout en soulignant les effets de la structure du parc de logements, de sa territorialisation, de la conjoncture économique et de la répartition des emplois sur le jeu des mobilités urbaines, les recherches récentes reconnaissent donc aux ménages l'existence d'une certaine marge de liberté dans leur façon d'ajuster leurs aspirations résidentielles à l'offre disponible [Brun, 1991] en usant de leurs choix préférentiels [Nicot, 2007].

#### *2.1.2.4. Impact de l'offre de logement sur la mobilité résidentielle*

La plupart des approches précédentes reposent sur l'idée d'un individu rationnel qui, en fonction de l'évolution de sa famille et de son revenu, cherche à adapter au mieux le type, la localisation et la taille de son logement. La dimension spatiale n'est pratiquement pas prise en considération au sens géographique du terme. Cependant, l'importance de la distribution spatiale du parc de logement n'est plus à démontrer. En effet, l'espace urbain n'est pas neutre, car il est à la fois "*un produit social, un milieu, et un enjeu pour les habitants comme pour les acteurs du logements et de la ville*" [Authier et al., 2001]. De nombreux travaux plus récents traitent de la répartition des classes sociales dans les agglomérations urbaines en fonction du parc de logement [Brun, 1991 ; Caruso 2003 ; CERTU, 2003]. Les relations entre catégorie sociale, parc de logements, espace urbain sont un élément essentiel des études sur la division sociale de l'espace ou sur la ségrégation socio-spatiale. Ces travaux débouchent sur l'analyse de la mobilité, qui n'est pas seulement étudiée à partir des déplacements des hommes, mais aussi à partir des variations du stock de logements du parc. Un des aspects les plus intéressants est de suivre avec précision les processus d'urbanisation et les phénomènes de valorisation et de dévalorisation des différents segments du parc. On se rend compte ainsi du rôle des différents parcs dans la mobilité résidentielle des ménages aux différentes étapes du cycle de vie. Les travaux de Lévy mettent bien en évidence les

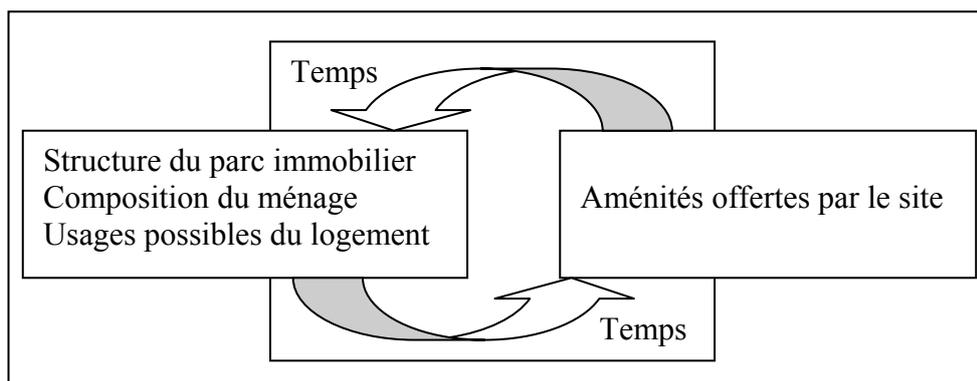
différences entre cursus résidentiels en fonction de la classe sociale et des contextes d'habitat [Lévy, 2000, *op. cit.*].

On saisit l'intérêt de ces recherches qui abordent conjointement l'évolution du parc de logements et celles des ménages. Elles montrent bien comment les trajectoires résidentielles des ménages font évoluer la structure de l'espace résidentiel et comment, dans le même temps, l'espace résidentiel contraint et oriente les choix résidentiels des ménages. La section suivante présente une analyse approfondie de ces mécanismes.

## 2.2. Les dynamiques habitat-habitants

Les logiques résidentielles des ménages et les composantes (prix, disponibilité, etc.) de l'offre de logement sont étroitement liées. Leur interdépendance agit à la fois sur la mobilité résidentielle, les évolutions de l'offre et les caractéristiques d'occupation des logements. Ainsi, on sait que les ménages sont plus ou moins mobiles selon le type d'habitat qu'ils occupent. Les petits logements retiennent moins longtemps leurs occupants que les grands logements [Levy et Piazzoni, 1994]. Les occupants du parc social bougent moins que ceux du parc privé [Bonvalet et Gotman, 1993].

Ces dynamiques peuvent être appréhendées selon trois axes (*cf.* Figure 2.1). Le premier est relatif à la structure du parc immobilier, la composition du ménage et les modifications des usages des logements. Le second fait référence aux spécificités socio-spatiales de la zone d'étude alors que le dernier est lié au temps.



**Figure 2.1 :** *Dynamiques habitat-habitants*

### 2.2.1. Les dynamiques structurelles

Les interactions entre mobilité résidentielle et structure du parc immobilier sont sujettes à de multiples transformations. Certaines d'entre elles comme les destructions et les nouvelles constructions affectent la variation du stock de logement. D'autres sont plus complexes car elles touchent aux modifications des usages (par exemple la transformation d'un logement en bureaux ou inversement), à la modification des caractéristiques du logement (le nombre de pièces ou la surface, le confort, etc.) ou des statuts d'occupation (le passage du statut de locataire à l'accession à la propriété). L'ensemble de ces dynamiques révèle des logiques diverses et variées. Les municipalités peuvent impulser les constructions et les réhabilitations. Les fluctuations du marché immobilier peuvent amener les propriétaires et les promoteurs immobiliers à fusionner ou à éclater des logements. Toutes ces évolutions rétroagissent sur les choix résidentiels des ménages.

A l'inverse, les logiques résidentielles des ménages peuvent également expliquer le rapport entre les caractéristiques du parc immobilier et les mobilités résidentielles.

Par ailleurs, divers travaux [Clark et Onaka, 1983, *op. cit.* ; Lily et *al.*, 1992 ; Lars, 1992] ont montré que la mobilité résidentielle décroît avec l'âge et augmente avec le niveau de qualification, que la mobilité de longue distance est surtout liée à des causes professionnelles tandis que la mobilité de courte distance est davantage liée aux conditions d'habitation. En période de crise économique, la mobilité résidentielle a tendance à diminuer, notamment la mobilité de longue distance [Courgeau et Pumain, 1984]. Les approches biographiques [Bonvalet, 1987 ; Courgeau, 1988 ; Cribier, 1989] ont également permis de faire progresser la connaissance du phénomène, en replaçant la mobilité dans les différentes périodes du cycle de vie des ménages. Ainsi, la décohabitation, le mariage, la naissance d'un enfant, le divorce, la retraite sont autant d'évènements qui amènent le ménage à changer de logement, notamment parce qu'il faut ajuster la taille du logement à la taille de la famille.

De concert, les évolutions de l'offre de logement et les logiques résidentielles des ménages influencent l'orientation de la mobilité résidentielle. De façon générale, les ménages débutent leur parcours résidentiel dans le parc locatif et le terminent dans le parc en accession à la propriété [Courgeau, 1984 ; Louvot, 1992]. Ils ont également tendance à accroître la taille du logement au fur et à mesure des déménagements. Ces deux éléments expliquent partiellement le fait que les grands logements et ceux en accession à la

propriété connaissent une *faible mobilité* : ils se situent en fin de parcours résidentiel des ménages. En revanche, les occupants de petits logements sont très mobiles car ils sont le plus souvent en début de parcours résidentiel. Il existe cependant de fortes variations des parcours résidentiels selon les caractéristiques socio-économiques des ménages en mobilité. En effet, moins le ménage est aisé et plus ses choix résidentiels sont réduits. Le marché du logement est de plus en plus difficile d'accès aux ménages à faible revenu et il n'est pas facile pour ces derniers d'y évoluer car les filières de mobilité sont davantage cloisonnées [Vandekerckove, 1995 ; Levy, 1995].

### 2.2.2. Les effets de contexte

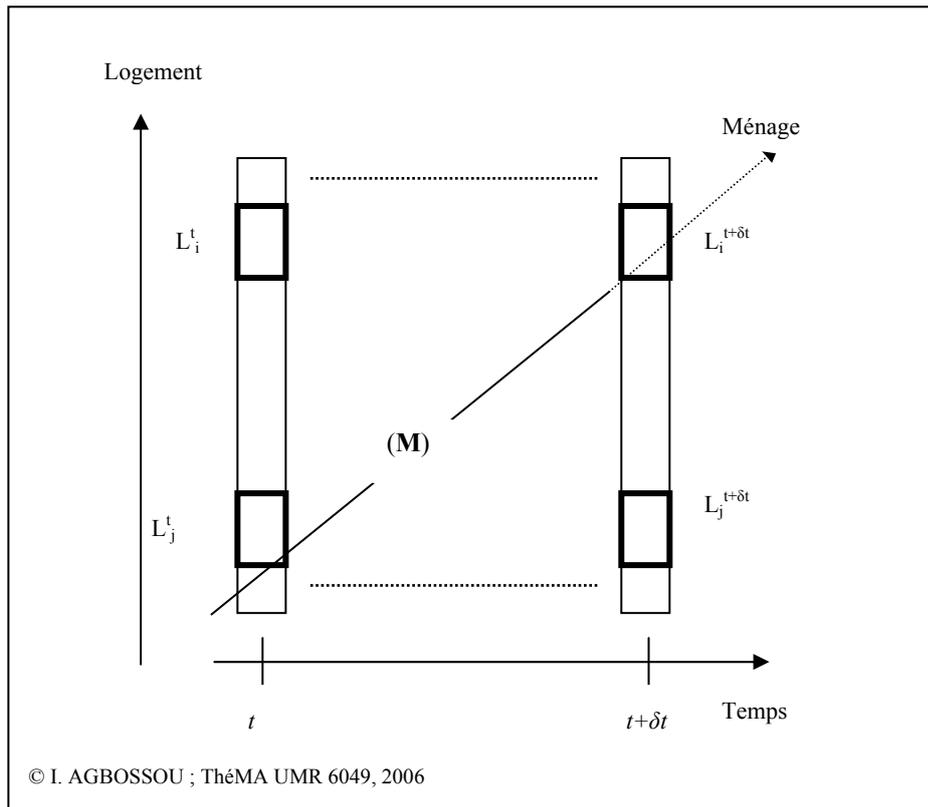
L'analyse des dynamiques structurelles a révélé la sensibilité des parcours résidentiels des ménages aux variations de l'offre de logement. Ceci suggère que les types d'habitat occupés par chaque ménage durant son parcours peuvent également varier selon les caractéristiques de l'offre locale. Quelques travaux comparatifs sur cette question montrent qu'il existe d'importantes variations dans la structure d'occupation d'un même type d'habitat localisé dans différentes communes [Lévy, 1995, *op. cit.* ; Maleyre, 1994 ; Vincent, 1986]. La qualification sociale (pour ne pas dire "stéréotype social") des villes ou des quartiers a des impacts sur l'occupation du parc, au travers d'une dépréciation des valeurs immobilières ou d'une spéculation sur ces dernières, et provoque ainsi des jeux complexes d'attraction ou de répulsion des différentes couches sociales. Ainsi, l'occupation du parc social d'une cité en crise apparaît plus paupérisée que celle des logements sociaux d'une ville ouvrière de banlieue. De même, les caractéristiques dominantes de l'habitat d'une commune influent sur l'occupation des types d'habitats minoritaires : un type d'habitat peu valorisé, comme le parc ancien inconfortable, va accueillir des ménages plus ou moins fragilisés ou en situation économique assez précaire selon qu'il se situe dans un quartier dominé par le parc en accession à la propriété, ou dans un quartier dans lequel il est lui-même dominant. Même si le type d'habitat prédispose à l'occupation d'une catégorie de population, son occupation ne prend réellement sens que dans le contexte socio-morphologique dans lequel il est situé [Soulignac, 1995 ; Micoud, 1974 ; Chamboredon et Lemaire, 1970]. Le contexte socio-morphologique a aussi des effets sur la mobilité des ménages. Les parcours résidentiels s'adaptent à la structure de l'offre locale et aux caractéristiques du peuplement même si le plus souvent les ménages mobiles se dirigent ou proviennent de l'extérieur de la

commune. Ces variations apparaissent très nettement lorsque le phénomène est observé à l'échelle communale. Ainsi, dans un article intitulé "La mobilité résidentielle dans le contexte local de l'habitat : une approche comparative en France" [Levy, 1992], JP. Levy montre qu'une forte proportion des ménages quittant l'habitat social roubaisien se dirige vers le parc ancien en accession à la propriété bon marché de la ville. Et au contraire, les sortants du parc social d'Aubervilliers ne trouvent pas ou peu ce type d'offre localement. De ce fait, ils retournent à l'intérieur du parc social et s'y stabilisent ou bien ils vont chercher ailleurs.

En résumé, les caractéristiques de l'offre locale provoquent des mécanismes de mobilité différenciés qui expliquent aussi, partiellement, les variations des structures d'occupation d'un même type d'habitat. En retour, les formes d'occupation qui en seront issues influenceront de futures ménages mobiles ; ce qui accentuera davantage la différenciation. Dès lors, il devient relativement plus aisé d'identifier les interactions à l'œuvre au sein de la dimension spatiale et les interactions entre les habitants c'est-à-dire les ménages. Ces deux types d'interaction sont respectivement modélisés par le biais d'automates cellulaires et de systèmes multi-agents (*cf.* Partie II). Cette identification se précise davantage lorsqu'on s'intéresse à la dimension temporelle du système résidentiel.

### **2.2.3. Les dynamiques temporelles**

Comme nous l'avons fait remarquer dans les précédents paragraphes, la mobilité résidentielle est un phénomène tridimensionnel (habitat, habitants, temps). Pour une meilleure explication des mécanismes qui gouvernent les dynamiques temporelles, nous allons nous appuyer sur la figure 2.2. C'est une projection conceptuelle de l'espace tridimensionnel de la mobilité sur un plan.



**Figure 2.2 :** *Dynamique temporelle de la mobilité résidentielle*

L'observation est longitudinale et s'opère entre les dates  $t$  et  $t+\delta t$  incluses. Un ménage mobile ( $M$ ) quitte le logement ( $L_i^t$ ) qu'il occupait à la date  $t$  et emménage dans le logement ( $L_j^{t+\delta t}$ ) qu'il occupe donc en  $t+\delta t$ .

L'analyse selon l'axe "Ménage" suit le parcours  $\xrightarrow{L_i^t L_j^{t+\delta t}}$ . Mais, en considérant le système

global, il pourrait y avoir de nouvelles arrivées dans le parc entre les moments  $t$  et  $t+\delta t$  : ce sont les ménages venant de l'extérieur du parc de la zone d'étude et les décohabitations. A l'inverse, certains ménages peuvent quitter un logement qu'ils occupaient dans le parc, sans réemménagement observable à  $t+\delta t$  : ce sont les ménages qui quittent la zone d'étude et les disparitions de ménage (plusieurs raisons peuvent en être la cause : décès, expropriation, expulsion, etc.).

L'analyse selon l'axe "Logement" peut être entreprise à partir d'une base de nouveaux emménagés dans le sens  $\xrightarrow{L_i^t L_i^{t+\delta t}}$ . Dans ce cas, le logement quitté ( $L_i^t$ ) devra accueillir un

nouvel occupant présentant certaines caractéristiques et dont le choix aurait porté sur ce logement. En d'autres termes, les critères de choix de ce nouveau ménage auraient été satisfaits par les caractéristiques de ce logement. Il se peut donc qu'à la date  $t+\delta t$ , ce

logement reste vacant et fasse l'objet d'une nouvelle évaluation de la part des ménages à la recherche d'un logement à la date  $t+2\delta t$ .

### 2.3. Les déterminants de la mobilité résidentielle

La connaissance de la mobilité résidentielle est un enjeu important de la recherche urbaine car elle permet de comprendre comment l'Homme s'adapte aux changements de la société : qu'il s'agisse de l'activité économique, de la vie privée, des progrès techniques, ou encore des formes d'urbanisation. Cette faculté d'adaptation s'exprime souvent au travers des possibilités de choix, en l'occurrence les choix de localisation résidentielle. Le terme "choix" n'est pas neutre, et on pourrait même employer le terme "stratégie" [Brun et Fagnani, 1991 ; Bonvalet et Dureau, 2000 ; Bonvalet et Brun 2002]. Parler de stratégie revient à "restituer à l'acteur sa part d'initiative dans l'élaboration de sa propre existence" [Godar, 1990], c'est-à-dire que les individus et les ménages disposent au cours de leur vie d'une liberté d'action dans leurs pratiques résidentielles. Sans attribuer au ménage un contrôle absolu de sa destinée en fonction d'horizons fixés au départ, la notion de *stratégies*, à laquelle plusieurs auteurs font référence, lui reconnaît une part de choix : elle ouvre ainsi l'horizon des possibles qui pourraient être cernés par une vision à la fois déterministe et quelque peu floue et stochastique. Le déterminisme s'applique aux critères quantitatifs et qualitatifs que l'on sait mesurer en toute rigueur [Des Rosiers, 2001], alors que la vision stochastique pourra s'appliquer aux critères affectifs et émotionnels.

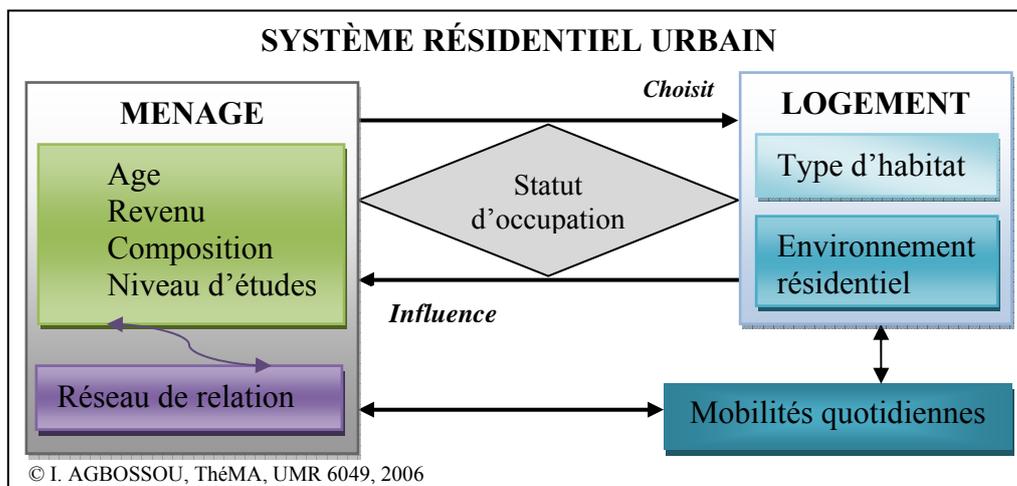


Figure 2.3 : Interactions entre les déterminants de la mobilité résidentielle

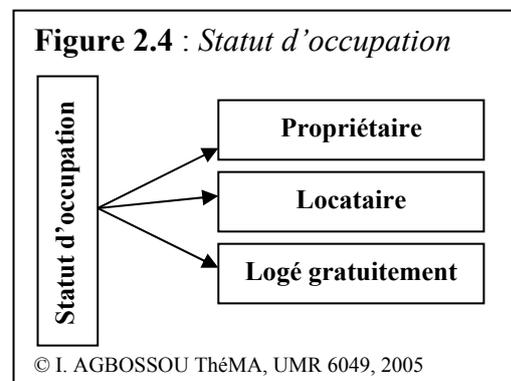
S'appuyant sur les conclusions de l'état des lieux des recherches françaises sur la mobilité résidentielle [Bonvalet et Brun 2002] et de nombreuses autres travaux à caractère international [Tannier et Vidberg, 1999, *op. cit.* ; Dureau et *al.*, 2000, etc.], il ressort six grandes catégories (organisées en deux classes) de déterminants dont la combinaison permet de mieux cerner les logiques relatives à la mobilité résidentielle pour des fins de modélisation. Il s'agit d'une part des caractéristiques propres aux ménages et d'autre part, des propriétés intrinsèques et environnementales relatives aux logements (*cf.* Figure 2.3).

### 2.3.1. Les éléments de caractérisation des ménages

L'effort de caractérisation des ménages dans une perspective de modélisation de la mobilité résidentielle impose de considérer quatre éléments fondamentaux. Il s'agit principalement du statut d'occupation, du revenu, de la position du ménage dans le cycle de vie et des réseaux de relations socioculturelles et familiales du ménage.

#### 2.3.1.1. Le statut d'occupation

Rester locataire ou devenir propriétaire est un acte qui semble gouverner les choix résidentiels. Une interrogation sur la signification du statut d'occupation est nécessaire à une compréhension partielle de la pratique résidentielle. Devenir propriétaire de son logement, c'est l'horizon souhaité de presque tous les ménages, l'aboutissement d'un



parcours résidentiel. Conjugué avec la localisation (ou encore environnement résidentiel - *cf.* §2.3.2.2), le statut d'occupation constitue un fait de représentation sociale. La propriété peut conférer ainsi une position sociale que le statut professionnel ne permet toujours pas d'acquérir. L'acquisition de logement peut aussi être la seule façon de trouver un logement ou l'option la plus économique pour certaines catégories de ménages ou d'individus. Trois modalités principales (*cf.* Figure 2.4) permettent de différencier le statut d'occupation : propriétaire, locataire (privé ou social), logé gratuitement. Ces modalités ne sont pas mutuellement exclusives car un ménage possédant deux résidences (une

principale et une secondaire par exemple) peut occuper ses logements sous deux statuts distincts. Mais pour des raisons de disponibilité des données relatives à la résidence secondaire, cette dernière n'est pas prise en compte dans le modèle résidentiel des ménages que nous allons élaborer dans le cadre de ce travail. Ainsi, les trois valeurs sont donc considérées comme mutuellement exclusives.

La variable statut d'occupation désigne le statut juridique d'occupation du logement. A côté des "ménages logés gratuitement" et des agriculteurs "fermier-métayers" qui sont généralement négligés dans les études en raison de la faible proportion qu'ils représentent par rapport à l'ensemble des ménages, on distingue principalement les propriétaires des locataires. Selon le niveau de détail voulu, on peut distinguer des propriétaires en individuel (lorsqu'il s'agit d'une maison) ou en collectif (lorsqu'il s'agit d'appartement) et des locataires en individuel ou en collectif. Il est aussi d'usage de distinguer les accédants à la propriété (néopropriétaires) des autres propriétaires. De même, il est courant de distinguer les locataires du secteur social (HLM par exemple) des locataires du privé. Mais dans le cadre de notre travail de recherche, nous nous limitons aux deux principales modalités (propriétaire et locataire) de la figure 2.4 pour des raisons de représentativité et de fiabilité des données empiriques disponibles.

En ce qui concerne l'évolution des proportions des propriétaires et des locataires entre 1984 et 1996 en France, on peut noter ce qui suit : dans les aires urbaines comme au niveau national, la part des locataires a reculé, passant de 53,2% en 1984 à 49,4% en 1996 [Cavailhès et Goffette-Nagot, 2002]. L'analyse de l'évolution, entre 1992 et 1996 [Cavailhès et Goffette-Nagot, 2003], du statut d'occupation selon le type d'espace (pôles urbains et communes périurbaines) révèle que le nombre de locataires du périurbain a triplé par rapport aux pôles urbains (*cf.* Tableau 2.1). Cette forte augmentation dans les communes urbaines semble être une "réponse à des plaintes anciennes exprimées par les élus ruraux et par des responsables de l'aménagement du territoire qui regrettaient l'insuffisance du parc locatif périurbain" [Cavailhès et Goffette-Nagot, 2002, *op. cit.*]. Le nombre de propriétaires a aussi fortement augmenté dans les communes périurbaines comparativement aux pôles urbains.

**Tableau 2.1** : Evolution du statut d'occupation 1992- 1996 selon le type d'espace

	Propriétaires	Locataires
<b>Pôles urbains</b>	6,6 %	5,6 %
<b>Communes périurbaines</b>	10,1 %	16,9 %

Sources : INSEE, enquêtes Logement 1992, 1996. Traitements INRA-CNRS

Ce tableau fait remarquer aussi une forte tendance à la périurbanisation. Cette conclusion se confirme davantage lorsqu'on s'intéresse à une analyse plus fine de l'évolution du statut d'occupation entre, 1984 et 1996, tenant compte de l'habitat individuel et le collectif dont les résultats sont consignés dans le tableau 2.2.

**Tableau 2.2** : Evolution du statut d'occupation 1984-1996 selon le type d'espace et le type d'habitat

	Propriétaires en individuel	Propriétaires en collectif	Locataire en collectif	Locataires en individuel
<b>Commune centre</b>	9,2 %	24 %	7,0 %	2,6 %
<b>Commune de banlieue</b>	27 %	21 %	5,7 %	3,7 %
<b>Périurbain en deçà de 20 km</b>	32 %	NR	22 %	8,7 %
<b>Périurbain au-delà de 20 km</b>	30 %	NR	128 %	32 %
<b>TOTAL</b>	<b>25 %</b>	<b>20 %</b>	<b>7 %</b>	<b>6,2 %</b>

Sources : INSEE, enquêtes Logement 1984 et 1996. Traitements INRA-CNRS ; NR : non renseigné (effectifs faibles)

Au niveau des aires urbaines, la progression de l'effectif des propriétaires dans des immeubles collectifs (+ 20%) est presque aussi rapide que dans l'habitat individuel (+25%). Mais dans les communes centres, l'augmentation des propriétaires en immeuble collectif est beaucoup plus rapide que celle des propriétaires en maison individuelle (+24% contre 9,2%). Cependant, le nombre de propriétaires en individuel dépasse largement celui des propriétaires en collectif dans les communes périurbaines.

Les données présentées par les tableaux 2.1 et 2.2 ne tiennent pas compte de la troisième modalité (logé gratuitement) de la variable statut d'occupation en intégrant la catégorie "logé gratuitement" dans d'autres catégories non identifiées. Le tableau 2.3 donne une vision brute des statistiques relatives au statut d'occupation à niveau national depuis 1984 jusqu'en 2002 (date de la dernière enquête logement).

**Tableau 2.3** : *Statistiques sur la variable statut d'occupation depuis 1984 à 2002*

Statut d'occupation (%)	Dates d'enquête				
	Oct. 1984	Oct. 1988	Nov. 1992	Déc. 1996	Janv. 2002
Propriétaires	50,7	53,6	53,8	54,3	56,0
Locataires	39,0	37,2	37,7	38,1	37,9
Autres dont les "logé gratuitement"	10,3	9,2	8,5	7,6	6,1
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Sources : INSEE, enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002.  
Traitements INSEE (Division Logement)

Sur l'ensemble du territoire français, la proportion des individus logés à titre gracieux connaît une baisse régulière. Alors que la part des locataires enregistre une baisse relativement timide, celle des propriétaires croit de façon significative en passant de 52,2% en 1984 à 56% en 2002. Comme l'ont montré les tableaux précédents, la majorité des propriétaires se concentre dans les communes périurbaines.

L'agglomération bisontine ne fait pas exception à cette logique de périurbanisation. En effet, même si en 1999 la CAGB (Communauté d'Agglomération du Grand Besançon) comptait environ 42% de propriétaires contre 58% de locataires en résidence principale, la part des propriétaires a augmenté de 0,5 point sur une période de 9 ans [AUDAB, 2002]. Et les  $\frac{3}{4}$  des propriétaires se trouvent en première couronne. De plus, 66% des logements construits après 1990 dans la première couronne sont occupés par des propriétaires, alors que dans la ville centre leur part n'est que de 24%.

### 2.3.1.2. La catégorie socioprofessionnelle, un indicateur illusoire du revenu et du niveau d'études

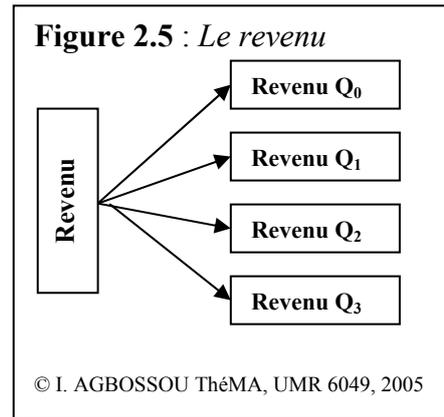
Nombre d'études ont montré que le comportement migratoire des individus (niveau de mobilité et distances parcourues par exemple) varie significativement en fonction de leur catégorie socioprofessionnelle. Certaines catégories socioprofessionnelles se caractérisent par un niveau de mobilité élevé associé à des migrations à longue distance en moyenne (les cadres surtout). D'autres au contraire changent peu souvent de logement et parcourent des distances courtes (les exploitants agricoles). Un changement de logement peut être aussi motivé par un changement d'emploi (il peut d'ailleurs aussi arriver que ce soit le changement d'emploi qui soit la conséquence d'un changement de logement, lui même dû

à un autre motif, familial par exemple), cette mobilité géographique associée à la mobilité professionnelle des individus étant en général interurbaine, sur des distances relativement longues. Une catégorie socioprofessionnelle est la traduction du statut socioéconomique qui lui-même peut être différencié par deux variables principales : le niveau de revenu et le niveau d'études. La nomenclature des professions et des catégories socioprofessionnelles (CSP) est utilisée par l'INSEE depuis le recensement de 1982. Les niveaux les plus agrégés, ceux des catégories socioprofessionnelles (niveaux en 8, 24 et 42 postes), sont un regroupement direct du niveau le plus fin. En considérant la nomenclature à huit niveaux, six groupes permettent de ventiler les personnes ayant une activité professionnelle ; les deux autres concernent les retraités et les "autres personnes sans activité professionnelle" comprenant les chômeurs n'ayant jamais travaillé, les militaires du contingent, les élèves et les étudiants. Ainsi, il est d'usage de distinguer les catégories suivantes : les agriculteurs, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, les cadres (professions intellectuelles supérieures), les professions intermédiaires, les employés, les ouvriers, les retraités, et les "sans activité professionnelle".

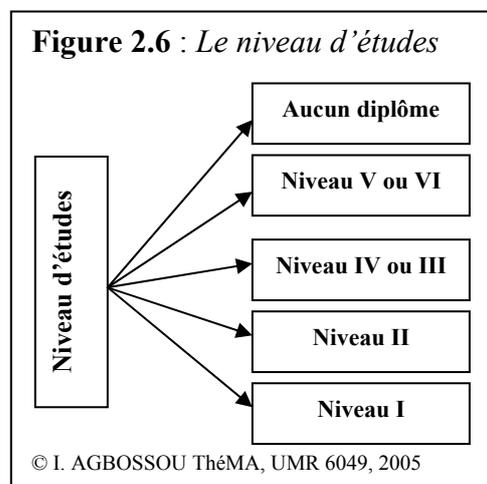
Cependant, cette nomenclature ne fait pas l'unanimité au niveau des différentes études statistiques. En effet, en fonction des objectifs de l'étude, elle est utilisée de façon partielle, agrégée ou désagrégée. Ainsi certaines catégories peuvent être éclatées en sous catégories. Par exemple il est fréquent de distinguer les ouvriers qualifiés des ouvriers non qualifiés. De même, il n'est pas rare de distinguer les exploitants agricoles des salariés agricoles. La prise en compte des CSP s'avère très utile lorsque l'on s'intéresse exclusivement à la mobilité résidentielle liée à la profession des ménages. En revanche cette variable devient moins expressive lorsqu'il s'agit de la modélisation du choix de la localisation résidentielle des ménages. Dans ce cas, les variables les plus importantes sont le revenu et le niveau d'étude du ménage (au travers de la personne de référence). En effet, un ouvrier qui possède une ancienneté relativement importante dans sa profession peut avoir un revenu plus élevé qu'un cadre en début de carrière. Le niveau d'étude intervient alors comme variable d'ajustement.

Si le changement de résidence s'accompagne aussi d'un changement de profession, il peut se traduire par une progression ou une régression professionnelle. De ce fait, l'individu change également de CSP. Plusieurs travaux [Adrieux, 1989 ; Bastide et Girard, 1974 ; Courgeau et Pumain, 1984 ; Pumain, 1986 ; Riandey, 1983] consacrés à l'étude de ce phénomène ont montré la corrélation entre la reconversion professionnelle et la mobilité résidentielle.

Pour une meilleure prise en compte de la variable ‘‘Revenu’’, nous choisissons de discrétiser cette variable en quatre classes en termes de niveau de revenu ( $Q_i$  avec  $0 \leq i \leq 3$ ). Pour ce faire, il est possible de procéder par une approche basée sur la théorie des sous-ensembles flous [Tannier et Houot, 2003; Nicot, 2007, *op. cit.*]. Mais, à l’instar de l’INSEE, nous utilisons la méthode des quartiles (*cf.* Figure



2.5). En effet, l’INSEE utilise une approche basée sur la méthode des déciles appliquée



aux revenus fiscaux déclarés par les ménages à la DGI (Direction Générale des Impôts). La deuxième variable qui va de paire avec le revenu, en substitution aux CSP, est le niveau d’études (*cf.* Figure 2.6). Classiquement, on prend comme référence les diplômes académiques. En distinguant six niveaux d’études (niveau VI : sorties du 1er cycle du second degré et des formations préprofessionnelles ; niveau V :

sorties des classes de 3<sup>ème</sup>, des classes de second cycle avant la terminale et des formations professionnelles de type CAP-BEP ; niveau IV : sorties avec le baccalauréat ou avant le DEUG ; niveau III : sorties avec un diplôme à bac + 2 ; le niveau II correspond à un diplôme du second cycle universitaire et le niveau I, un diplôme du troisième cycle universitaire) et un septième niveau pour les individus qui n’en ont aucun. En somme, le statut social que l’on peut préférer à la catégorie socioprofessionnelle est fonction du revenu et du niveau d’étude de la personne de référence du ménage.

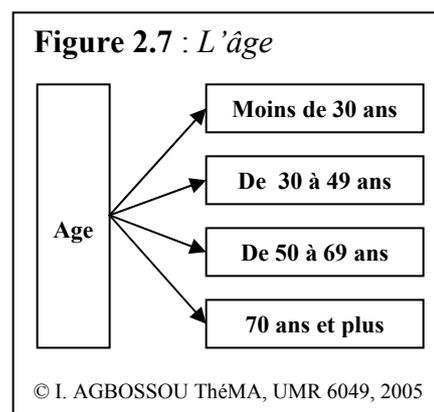
### 2.3.1.3. Le cycle de vie

P-H. Rossi a démontré que ‘*la fonction principale de la mobilité est le processus par lequel une famille ajuste son logement à ses besoins qui sont générés par les variations de la composition familiale accompagnant le cycle de vie*’ [Rossi, 1955]. Cette conclusion corrobore le fait que la mobilité résidentielle dépend aussi fortement des évènements familiaux et de leur fréquence. Comme évènements principaux on peut citer : les

naissances, la décohabitation (le départ de chez les parents), la mise en union, les séparations, la retraite professionnelle et le décès.

Le cycle de vie des ménages peut être appréhendé par deux principales variables non mutuellement exclusives : l'âge de la personne de référence et la composition du ménage. En effet, la variable "âge" permet de situer le ménage dans une position du cycle de vie afin de lui associer les événements familiaux qui sont potentiellement susceptibles de survenir dans la vie d'un ménage à partir de cette position. La variable composition du ménage vient renforcer la précision de ces événements familiaux.

En ce qui concerne l'âge de la personne de référence, la plupart des études considèrent classiquement quatre tranches d'âge (cf. Figure 2.7). Les bornes choisies pour les tranches d'âges ne sont pas arbitraires. En effet, elles présentent une forte adéquation entre les différentes positions du cycle de vie où surviennent les événements familiaux comme la mise en union, le départ de chez les parents, les naissances [Robert-



Bobée, 2002]. L'âge limite ou maximal (âge où l'évènement décès est certain) au-delà de 70 ans est la valeur de l'espérance de vie à la naissance. Le tableau 2.4 présente l'espérance de vie du Doubs et de la Franche-Comté en 1990 et 2000 en comparaison à l'espérance de vie au niveau national (France métropolitaine).

**Tableau 2.4 : Espérance de vie**

	Espérance de vie à la naissance en 1990			Espérance de vie à la naissance en 2000		
	Doubs	Franche-Comté	France métropolitaine	Doubs	Franche-Comté	France métropolitaine
<b>Homme</b>	73,2	73,3	72,9	75,6	75,5	75,2
<b>Femme</b>	80,9	80,8	81,0	83,0	82,8	82,7

Sources : INSEE – Etat civil – Estimation localisée de population

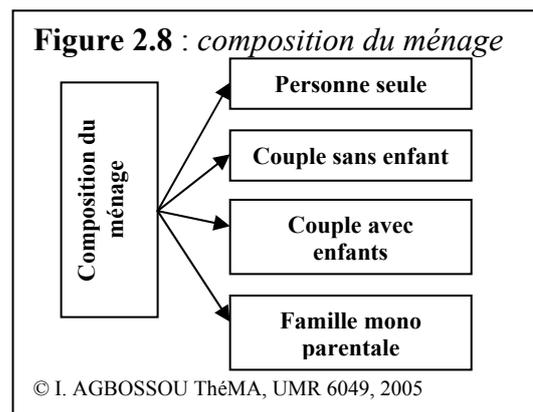
Si les tendances démographiques se maintiennent (vieillesse de la population et plus faible fécondité) et l'évolution des modes de cohabitation se confirme, le nombre de ménages de la CAGB pourrait continuer de croître mais à un rythme ralenti : moins de 1% par an de 1999 à 2015, contre 1,7% durant la période de 1990-1999. Le tableau 4.5 résume cette projection.

**Tableau 2.5** : Âge de la personne de référence des ménages à l'horizon 2015 dans la CAGB

	Projection			Evolution annuelle moyenne 1999/2005 (%)
	RP 1999	2005	2015	
<b>Moins de 30 ans</b>	15 830	15 479	15 399	-0,17
<b>De 30 à 54 ans</b>	34 053	33998	34 656	0,11
<b>De 55 à 74 ans</b>	16 601	18 879	23 400	2,17
<b>Plus de 75 ans</b>	7 228	9 473	12 198	3,32
<b>Tous âges</b>	73 712	77 830	85 653	0,94

Sources : INSEE – RP99 et projections Omphale

En ce qui concerne la composition du ménage, deux approches sont possibles : une première approche permet de distinguer le nombre d'enfants du ménage sur une échelle de 1 à 5 et plus. La seconde approche différencie simplement les ménages avec enfants des ménages sans enfant. En fonction du niveau de détail qu'on souhaite atteindre



dans la modélisation comportementale des ménages, on aura la préférence à l'une ou l'autre des deux approches. En cas d'utilisation de la seconde approche, on pourrait prendre la moyenne d'enfants par ménage comme nombre d'enfants des couples avec enfants. On peut aussi utiliser le taux de natalité comme base de calcul. Mais dans le cadre de notre recherche, nous adoptons le découpage en quatre modalités possibles (cf. Figure 2.8).

La prise en compte de l'apparition des évènements familiaux en termes d'estimation des comportements de mise en couple, ruptures des unions, naissance des enfants se fera à partir des conclusions et résultats du modèle de microsimulation des comportements démographiques DESTINIE [INSEE, 1999 ; Robert-Bobée, 2002, *op. cit.*] dans le prochain chapitre.

#### 2.3.1.4. Les réseaux de relations socioculturelles et familiales

L'implantation géographique n'obéit pas seulement aux règles économiques ; d'autres mécanismes sont aussi à l'œuvre : les réseaux de relation ont souvent une influence déterminante dans le choix de localisation résidentielle. La prise en compte des réseaux de relation et des groupes familiaux, permettra de mieux comprendre les trajectoires

résidentielles ainsi que les choix opérés par les ménages. De même, elle pourrait expliquer certaines résistances aux grandes tendances comme l'accès à la propriété. Les critères exprimant l'existence de réseaux de relation sont la cohabitation à l'échelle de la cité (HLM par exemple), du quartier ou de la copropriété, la colocation, la résidence secondaire (que nous ne traitons pas dans le cadre de ce travail de thèse), l'attachement affectif au lieu (identité spatiale) et les relations sociales. Ces critères ne sont pas stables dans le temps et peuvent aussi perdre de leur consistance. Aussi, l'influence que peuvent avoir les réseaux de relation sur le choix résidentiel d'un ménage dépend de l'importance que ce dernier accorde à un tel réseau s'il en existe. Cette influence peut se mesurer de la même façon que le processus de formation d'opinion [Alexandre, 1999 ; Alexandre, 2003 ; Bonvalet et Dureau, 2000, *op. cit.* ; Frankhauser et *al.*, 1995 ; Moscovici, 1984 ; Moles et Rohmer, 1977 ; Schweitzer, 2003]. En effet, le lien (affinité culturelle, familiale, etc.) entre un ménage et les autres ménages du réseau social peut s'effriter ou se consolider davantage au fil du temps ; et de ce fait aura une certaine influence sur le choix résidentiel du ménage. Mais ce processus est aussi conditionné par l'opinion que se fait le ménage en question, sur sa satisfaction relative due à la présence des autres ménages du réseau. Cette phase de la modélisation s'appuiera également sur les travaux relatifs à l'engagement [Azdia et *al.*, 2002 ; Girandola et Roussiau, 2003], l'autonomie et l'indépendance sociale [Carabela et *al.*, 2004] et les réseaux de confiance [Melaye et Demazeau 2004]. Dans l'hypothèse qu'il existe un réseau pouvant influencer le choix résidentiel d'un ménage, et selon ses caractéristiques, ce dernier se forge une opinion sur l'importance du réseau en tenant compte de la distance spatiale entre lui-même et les autres ménages de son réseau social, de son expérience relativement à sa position dans le cycle de vie en termes de mobilité résidentielle et de la possibilité d'un éventuel changement de résidence de la part des autres ménages.

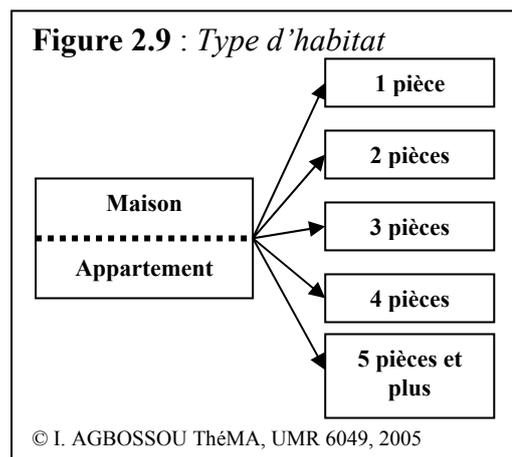
### **2.3.2. Les déterminants relatifs aux logements**

Deux déterminants principaux permettent de caractériser un logement : le type d'habitat dont il fait partie et la qualité de l'environnement résidentiel.

### 2.3.2.1. Le type d'habitat

L'habitat désigne le cadre et les conditions de vie d'une population en général, et en particulier le mode de groupement des établissements humains. En milieu urbain il désigne la part du tissu bâti spécialement affecté au logement des habitations. La fonction de résidence revêt des formes extérieures, une structure interne et des modes d'occupation du sol extrêmement variés selon les régions, les villes, les quartiers. Aux formes d'habitat en dur, qui serviront de référence dans notre thèse, s'opposent celles, encore très répandues dans le monde, de l'habitat précaire de grands secteurs d'Afrique noire, et de l'habitat des populations très pauvres, spontanément formé en marge de nombreuses grandes villes dans les pays en voie de développement. Ainsi la morphologie et l'évolution de l'habitat reflètent celles des mentalités, des cultures, des moyens d'existence et des modes de vie.

Dans notre cas, nous distinguons deux types d'habitat : la maison individuelle et l'appartement (cf. Figure 2.9). Ce dernier est un logement inclus dans un immeuble qui en compte plusieurs. Un appartement est généralement situé sur un seul niveau. On parle improprement de logement collectif ou d'habitat collectif [Merlin et Choay, 2000]. En fait, tout habitat est collectif et tout logement



est individuel à l'échelle du ménage, sauf cas de cohabitation de plusieurs ménages dans un même logement (situation devenue très rare en France). L'appartement s'oppose à la maison individuelle. La distinction n'est pas toujours évidente, surtout dans les constructions récentes (habitat dit intermédiaire) et parfois dans les petites villes (habitat continu bas ou mitoyen). Cette distinction est cependant importante au plan juridique (règles d'urbanisme) et au plan idéologique et du mode de vie. Du point de vue de l'urbanisme, l'appartement consomme peu d'espace et permet donc une concentration dans les zones desservies par les transports en commun. Permettant des densités élevées, il rend moins coûteuse la réalisation des infrastructures et en favorise un bon niveau d'équipement.

Nous supposons que le type d'habitat peut donc être identifié par deux variables mutuellement exclusives : la maison et l'appartement. Notons que ces deux variables

peuvent ne plus être mutuellement exclusives lorsqu'on s'intéresse à la fois aux résidences principales et aux résidences secondaires. Classiquement, ces deux variables se mesurent (la taille du logement) en surface habitable ou en nombre de pièces. En France, la surface est la superficie occupée par le plancher, murs et gaines techniques non comprises. Dans d'autres pays, on ne compte que la superficie des pièces principales. La considération du nombre de pièces suppose des conventions : par exemple en France, la cuisine ne compte pas comme pièce principale, sauf si elle dépasse 12m<sup>2</sup>, ce qui est le cas de nombreux logements périurbains et ruraux où la cuisine tient lieu de salle de séjour. La plupart des travaux [Lelièvre et Lévy-Vroelant, 1992, *op. cit.*] consultés mesurent la taille des logements en nombre de pièces, car cette donnée est relativement plus facile à obtenir via les enquêtes auprès des ménages et permet une approximation de la taille du ménage. Par exemple, la taille des logements est mesurée en nombre de pièces dans la CAGB [AUDAB, 2005]. Ainsi, en mai 2005, près de 54% des locataires du parc privé de la CAGB vivent dans une ou deux pièces, contre 23% des locataires HLM et 5% des propriétaires. A l'inverse, 52% des propriétaires occupent un logement de 5 pièces ou plus contre 12% des locataires HLM et moins de 9% des locataires du parc privé. Les logements et les ménages sont donc globalement plus petits chez les locataires que chez les propriétaires. De plus, à nombre égal d'occupants, les propriétaires disposent de plus de pièces que les locataires. Les propriétaires vivant seuls ont deux fois plus d'espace (3,7 pièces) que les locataires du parc privé. Ces derniers ne sont que 53,9% à vivre avec plus d'une pièce par personne (contre 87,7% pour les propriétaires). Plus de 40% disposent exactement d'une pièce par personne. Les locataires du parc HLM sont plus de 10% à disposer de moins d'une pièce par personne. La connaissance de l'évolution des constructions nouvelles est aussi un indicateur important pour la modélisation de la périurbanisation. Le tableau 2.6 présente le volume de logements construits entre 1990 et 2003 dans la CAGB.

**Tableau 2.6** : *Volume des constructions neuves entre 1990 et 2003 dans la CAGB*

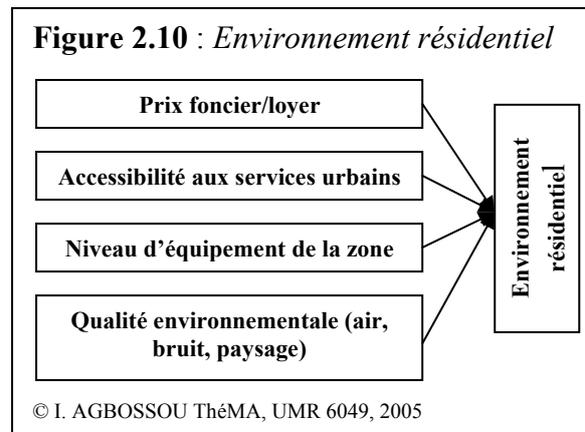
		Maisons	Appartements	Total
1990 à 1998	Besançon	1 016	9 883	10 899
	Périphérie	2 260	531	2 791
	CAGB	3 276	10 414	13 690
1999 à 2003	Besançon	332	2 043	2 375
	Périphérie	1 878	279	2 157
	CAGB	2 210	2 322	4 532

Sources : Direction Régionale de l'Équipement

### 2.3.2.2. L'environnement résidentiel

De multiples configurations et critères sont susceptibles d'intervenir dans les choix de localisation et de ce fait, conditionnent les stratégies résidentielles. En effet, les choix de localisation du logement font aussi référence aux structures urbaines, à la distribution du parc de logement relativement aux autres

composantes de la ville : emplois, commerces, équipements, espaces verts etc. Comme variables de différenciation (*cf.* Figure 2.10), on peut distinguer le prix ou le loyer, la qualité de l'environnement local (niveau de risque, gêne du bruit, qualité paysagère, tranquillité du voisinage...), l'accessibilité aux services et aux équipements urbains et la proximité des services de première nécessité. Chaque variable fera l'objet d'une modélisation particulière ; et l'ensemble de ces sous modèles sera ensuite intégré dans un modèle plus global pour caractériser l'environnement résidentiel. Il existe doré et déjà une formalisation de la rente foncière [Caruso 2003, *op. cit.*, Cavailhès et al., 2004 ; Thériault, 2005] adaptée à la modélisation urbaine. L'accessibilité est une notion plus complexe et à facettes multiples qui joue un rôle capital dans l'évolution des villes [Cavailhès et Goffette-Nagot, 2002, *op. cit.*]. Par exemple, ce sont des différentiels d'accessibilité qui permettent d'expliquer les variations spatiales de la rente foncière (concurrence pour les localisations centrales qui se traduit dans le prix des terrains et des espaces construits - densité d'occupation du sol -). Pour les besoins de la modélisation, l'accessibilité est souvent définie comme un potentiel d'interaction qui découle d'une localisation en rapport avec la distribution des opportunités (services et aménités urbaines) sur le territoire et la structure des réseaux de communication et/ou de transport permettant de réaliser les échanges, tout en tenant compte des contraintes liées à la circulation (ce que certains auteurs appellent impédance). Le niveau d'équipement des zones tient compte des diverses infrastructures nécessaires au maintien et à l'évolution des fonctions urbaines. La qualité environnementale intègre le niveau de pollution, la gêne du bruit [Houot, 1999 ; Tannier et Houot, 2003, *op. cit.*] ainsi que la qualité



paysagère. Le niveau d'insécurité devra tenir compte des risques naturels, technologiques et sociaux.

La mobilité résidentielle est un sujet complexe et vaste. Il est complexe car il consiste non seulement à étudier les trajectoires géographiques des individus ou les mutations du parc de logements seulement, mais aussi l'évolution du couple ménage-logement. Lorsque les économistes se penchent sur la question de la mobilité des ménages, ils privilégient des angles de recherche qui peuvent être très différents. Ils s'intéressent essentiellement à trois associations : mobilité et travail (taux de chômage, proximité du lieu de travail, etc.), mobilité et famille (décohabitation, nombre d'enfants, etc.) et mobilité et marché du logement (rôle de la construction neuve, des aides publiques au logement, etc.).

Ce chapitre dont le contenu est principalement axé sur une revue de la littérature des dynamiques de la mobilité résidentielle a permis d'esquisser une typologie des ménages. Son but est de donner un aperçu succinct des briques élémentaires nécessaires à la compréhension des choix résidentiels dans une perspective de modélisation. Aussi constitue-t-il à la fois un préalable et le socle empirique des diverses hypothèses sous-jacentes à la transcription des connaissances déjà acquises et validées, en matière de mobilité résidentielle, sous forme de règles formelles.

## Bibliographie référencée

- [Allen et Sechet, 1988] B. Allen, P. Sechet. Les processus d'installation dans l'habitat. Paris, 1988
- [Anas, 1982] A. Anas. Residential location markets and urban transportation: economic theory, econometrics and Policy analysis with discrete choice models. New York Academic Press, 1982
- [Arnott, 1985] R.J. Arnott. Hopsim: A housing policy simulation model (mimeo), Kingston, Ontario: Queen's University, 1985
- [AUDAB, 2005] AUDAB. Tableau de bord de l'agglomération bisontine. Chiffres clés. Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, 2005
- [Bonetti, 1994] M. Bonetti. Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace. Collections Reconnaissances. Editions Hommes et Perspectives. Paris, 1994
- [Bonvalet, 1987] C. Bonvalet. Les parisiens dans leur maturité : origine, parcours, intégration. In Population n°3, 1987
- [Bonvalet et Gotman, 1993] C. Bonvalet, A. Gotman. Le logement, une affaire de famille. Editions L'Harmattan, 1993
- [Cavailhès et al., 2004] J. Cavailhès, P. Frankhauser, I. Thomas. Where Alonso meets Sierpinski : An urban economic model of a fractal metropolitan area. In Environment and Planning A, Vol. 36, 2004
- [Chamboredon et Lemaire, 1970] J-C. Chamboredon, M. Lemaire. Proximité spatiale et distance sociale. In Revue Française de Sociologie n°1 Paris, 1970
- [Chombart De Lauwe, 1963] H. Chombart De Lauwe. La vie sociale dans les grands ensembles d'habitation. In Logement n°150, 1963
- [Clark et Onaka, 1983] W.A.V. Clark, J.L. Onaka. Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. In Urban Studies n°20, 1983
- [Courgeau, 1984] D. Courgeau. Relations entre cycle de vie et migrations. In Population n°3, 1984
- [Courgeau et Pumain, 1984] D. Courgeau, D. Pumain. Baisse de la mobilité résidentielle. In Population et société n°179, 1984
- [Courgeau, 1988] D. Courgeau. Méthodes de mesures de la mobilité spatiale. INED, Paris, 1988
- [Cribier, 1989] F. Cribier. Itinéraires résidentiels et stratégies d'une génération de parisiens à deux périodes de leur vie. In Les Annales de la Recherche Urbaine n°41, 1989
- [Dureau et al., 2000] F. Dureau et alii. Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale, Paris 2000.
- [Filippi, 1993] B. Filippi. Les enquêtes-mobilité : potentialités et enjeux pour la connaissance du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat. In Actes et entretiens de l'Habitat de Nancy, 1993

**[Filippi, 1997]** B. Filippi. Mobilité résidentielle, chaînes de vacance et approches systémiques des marchés locaux de l'habitat. Comment observer et modéliser ? *In* Comprendre les marchés locaux du logement. Edition L'Harmattan, Collections Villes et entreprises, Paris, 1997

**[Gerand, 1967]** R-H. Gerand. Les origines du logement social en France, Paris, Edition Ouvrière, 1967

**[Ginsberg, 1979]** R. Ginsberg. Timing and Duration Effect in Residential History and Other Longitudinal Data. *In* Regional Science and Urban Economics n°9, 1979

**[Goodman, 1990]** A.C. Goodman. Demographics of Individual Housing Demand. *In* Regional Science and Urban Economics, n°20, 1990

**[Houot, 1999]** H. Houot. Approche géographique des nuisances sonores urbaines. Méthodologie d'aide à la prise en compte des nuisances sonores en aménagement urbain. Application à la ville de Besançon. Thèse de doctorat de l'Université de Franche-Comté, 1999

**[Lars, 1992]** L. Lars. Période post-parentale : déménager ou pas ? *In* La ville en mouvement : habitat et habitants. Editions L'Harmattan, Paris, 1992

**[Lelièvre et Lévy-Vroelant, 1992]** E. Lelièvre, C. Lévy-Vroelant. La ville en mouvement : habitat et habitants. Editions L'Harmattan, Paris, 1992

**[Levy, 1995]** J-P. Levy. Les dynamiques socio-spatiales des marchés immobiliers. *In* Revue d'Economie Régionale et Urbaine n°3, 1995

**[Levy et Piazzoni, 1994]** JP. Levy, F. Piazzoni. Qui habite quoi ? Composantes et dynamiques socio-spatiales du marché de l'habitat à Pantin. Rapport pour la ville de Pantin, 1994

**[Lily et al., 1992]** Van N. Lily, H. Pieter, D. Frans. Influence du divorce sur la trajectoire résidentielle. *In* La ville en mouvement : habitat et habitants. Editions L'Harmattan, Paris, 1992

**[Louvot, 1992]** C. Louvot. De la location à la propriété : le parc de logements se redistribue. *In* Economie et statistique n°251, 1992

**[Lugassy, 1985]** F. Lugassy. Les significations psychosociales du logement. Thèse d'État, Université de Nancy, 1985

**[Maleyre, 1994]** I. Maleyre. Logement et demande de biens à caractéristiques multiples : vers un renouvellement des modèles d'équilibre spatial urbain ? Application à Abidjan. Thèse de doctorat de sciences économiques, Université Paris XV, 1994

**[Micoud, 1974]** A. Micoud. Le fonctionnement de la mobilité résidentielle intra-urbaine, application à l'agglomération stéphanoise, Saint-Etienne, CRESAL, 1974

**[Nicot, 2007]** B. Nicot. Comportements spatiaux, critères de choix et imprécision. Document de travail ECDESUP, Laboratoire ThéMA, Besançon, 2007

**[Orfeuil, 1999]** J-P. Orfeuil. La mobilité, révélatrice du nomadisme ou de la volonté d'ancrage ? Edition CERTU, 1999

**[Palmade, 1989]** J. Palmade. Système idéologique et symbolique de l'habiter. Thèse d'État, Université de Toulouse, 1989

**[Petonnet, 1982]** C. Petonnet. Espace habité, ethnologie des banlieues. Paris, Galilée, 1982

\*\*\*\*\*  
[Vandekerckove, 1995] L. Vandekerckove. Dépenses de logement et comportements résidentiels en 1988 et 1992. In *Consommation et modes de vie n°77-78*, INSEE, Paris, 1995

[Vidberg et Tannier, 1999] S. Vidberg, C. Tannier. Urban location strategies. Some elements for a best understanding. Working paper, Université de Franche-Comté, ThéMA, 1999.

[Soulignac, 1995] F. Soulignac. Construction neuve et déménagements en chaîne, Paris, IAURIF, 1995

[Tannier et Houot, 2003] C. Tannier, H. Houot. SimNoise: Simulating the Impact of Noise Annoyance on Intra-urban Residential Migration. ThéMA, Université de Franche-Comté, Besançon 2003

[Vincent, 1986] M. Vincent. La formation du prix du logement. Editions Economica, Paris, 1986

[Thériault, 2005] M. Thériault. Définition et mesure de l'accessibilité aux services urbains: comportements de mobilité, perceptions et impact sur les valeurs résidentielles. Présentation ThéoQuant, Université de Franche-Comté, Besançon, 26 janvier 2005

[Weidlich et Haag, 1988] W. Weidlich, G. Haag. *Interregional Migration. Dynamic Theory and Comparative Analysis*; Springer Verlag, Berlin, 1988.

