

Étude sur la mobilité résidentielle en France

Influence de la situation professionnelle, la sécurité et les ressources financières sur les décisions de logement

JUIN 2025

Love-son SAUVEUR
Big Data, Analyst & Business Intelligence
Mastérant, Université Sorbonne Paris Nord
lovesonsauveurctpea@gmail.com



Table des matières

1. Introduction
2. Problématique et objectifs de l'étude
3. Présentation de l'Enquête Logement 2021
 - 3.1. Objectifs de l'enquête
 - 3.2. Description des tables et des variables utilisées
4. Méthodologie
 - 4.1. Démarche générale
 - 4.2. Sélection des variables
 - 4.3. Outils et logiciels utilisés |

 - 4.4. Demarches analytiques
5. Analyse descriptive univariée
 - 5.1. Situation professionnelle
 - 5.2. Revenus et ressources financières
 - 5.3. Caractéristiques du logement
 - 5.4. Mobilité résidentielle
6. Analyse bivariée
 - 6.1. Mobilité selon la situation professionnelle
 - 6.2. Mobilité selon les ressources financières
 - 6.3. Mobilité selon les types de logements
7. Analyse multivariée
 - 7.1. Régression logistique ou linéaire
8. Résultats et interprétations
9. Limites de l'étude
10. Conclusion générale
11. Sources / Références / Webographie

1. Introduction

En France, les dynamiques résidentielles ont été profondément affectées par les mutations économiques, sociales et territoriales de ces dernières décennies. La question du logement occupe une place centrale dans les politiques publiques, notamment face à la pénurie de logements accessibles, aux tensions sur les marchés locatifs urbains, et à l'évolution des formes d'habiter. Dans ce contexte, comprendre les déterminants du désir de mobilité résidentielle devient essentiel pour anticiper les flux de population, adapter l'offre de logement, et mieux cibler les aides au logement.

Ce rapport s'appuie sur les données de l'enquête Logement 2021 afin d'analyser les principaux facteurs influençant la volonté de changer de logement. L'objectif est de déterminer dans quelle mesure certaines caractéristiques objectives (statut professionnel, niveau de ressources, coût du logement) et subjectives (qualité perçue du logement, opinion sur la sécurité du quartier) sont associées au désir de mobilité.

Nous commencerons par présenter la démarche méthodologique et les variables mobilisées, avant d'examiner les résultats des analyses descriptives, bivariées et multivariées menées sur les données. Une synthèse des principaux enseignements ainsi que les limites de l'étude viendront clore ce rapport.

2. Problématique et objectifs de l'étude

2.1. Problématique

La mobilité résidentielle est un phénomène central dans la compréhension des dynamiques sociales et économiques d'un territoire. Elle traduit la capacité des individus à adapter leur lieu de vie en fonction de leurs besoins, de leurs aspirations ou de leurs contraintes. Dans un contexte où les inégalités socio-économiques persistent et où le marché du logement connaît de fortes tensions, il devient essentiel d'interroger les déterminants de cette mobilité.

Parmi les nombreux facteurs susceptibles d'influencer une décision de changement de logement, la situation professionnelle et les ressources financières apparaissent comme déterminants majeurs. En effet, un emploi stable peut favoriser l'accession à la propriété, tandis qu'une situation de précarité peut imposer des choix contraints, voire un renoncement à la mobilité. De même, les niveaux de revenus conditionnent fortement la capacité à déménager, à louer ou à acheter un logement de meilleure qualité, dans un quartier plus attractif ou plus adapté à la situation familiale.

À travers cette étude, nous chercherons à répondre à la question suivante : **Comment la situation professionnelle, la sécurité et les ressources financières influencent-elles les décisions de mobilité résidentielle en France ?**

2.2. Objectifs de l'étude

Afin d'apporter des éléments de réponse à cette problématique, cette recherche poursuit les objectifs suivants :

- **Analyser l'effet de la situation professionnelle sur la mobilité résidentielle** : identifier dans quelle mesure l'emploi ou le chômage, ainsi que le type de profession occupée, influencent la probabilité de déménagement ou de maintien dans le logement actuel.
- **Évaluer le rôle des ressources financières dans les choix de mobilité** : étudier comment le niveau de revenu, les aides perçues ou la charge financière du logement peuvent peser sur la décision de changer de logement.
- **Mettre en évidence des profils types de mobilité ou d'immobilité résidentielle** : déterminer s'il existe des configurations récurrentes (ex. : jeunes actifs mobiles, retraités stables, ménages précaires immobiles, etc.) combinant emploi, revenus et caractéristiques du logement.

3. Présentation de l'Enquête Logement 2021

3.1. Objectifs de l'enquête

L'enquête Logement 2021, conduite par SDES, a pour objectif de mieux comprendre les conditions de logement des ménages en France métropolitaine et dans les départements d'outre-mer. Elle vise à fournir des données détaillées sur la structure de l'habitat, les statuts d'occupation, les dépenses associées, ainsi que les projets et contraintes en matière de mobilité résidentielle. Cette enquête est essentielle pour alimenter les politiques publiques en matière de logement, d'urbanisme et de lutte contre la précarité résidentielle.

3.2. Description des variables utilisées

Les variables sélectionnées pour l'analyse ont été choisies en fonction de leur pertinence théorique et de leur disponibilité. Elles incluent des variables quantitatives (ex. : montant du loyer) et qualitatives (ex. : opinion sur la qualité du logement), permettant une approche mixte du phénomène étudié. Ces variables ont fait l'objet d'un nettoyage préalable et de recodages adaptés pour faciliter leur interprétation dans le cadre statistique de l'étude.

4. Méthodologie

Afin de répondre à notre problématique « *Comment la situation professionnelle, la sécurité et les ressources financières influencent-elles les décisions de mobilité résidentielle en France ?* », nous avons adopté une méthodologie rigoureuse en plusieurs étapes.

4.1. Sélection des variables

La première phase de notre travail a consisté à identifier et sélectionner, parmi l'ensemble des variables disponibles dans la base de données Enquête Logement 2021, celles qui étaient les plus pertinentes au regard de notre problématique. Nous avons ainsi retenu des variables issues principalement des tables **INDIVIDU**, **MENLOG**, **MENLOG_COMP** et **AUTLOGP**, portant sur :

- la situation professionnelle (Actifs, Retraités, inactifs non retraités)
- les ressources financières (Montant du loyer, charges liées au logement, etc.)

- la mobilité résidentielle (ancienneté dans le logement, raisons du déménagement, projet de mobilité, etc.)
- des variables de contexte (condition du logement, type de logement, localisation géographique...)

4.2. Préparation des données

Les données ont été traitées de manière à faciliter l'analyse :

- recodage ou regroupement de certaines modalités pour simplifier l'interprétation (ex : regroupement des statuts professionnels en actif, retraité et inactif)
- traitement des valeurs manquantes ou non significatives
- création de variables dérivées si nécessaire (ex : part du revenu consacrée au loyer)

4.3. Outils d'analyse

Pour la réalisation des graphiques, tableaux croisés et autres visualisations, nous avons utilisé Rstudio et **Microsoft Excel** pour leur efficacité en visualisation rapide, avec une attention particulière portée à l'esthétique et la lisibilité des graphiques (couleurs harmonisées, titres explicites, mise en forme professionnelle).

Des fonctionnalités telles que les **graphes en histogramme**, **secteurs**, **barres empilées**, et **diagrammes combinés** ont été mobilisées selon la nature des variables.

En parallèle, **RStudio** a été utilisé pour les analyses statistiques plus poussées, notamment les **analyses bivariées** et **modélisations économétriques** (régressions linéaires et logistiques), afin de dégager les facteurs significatifs influençant la mobilité résidentielle.

4.4. Démarche analytique

L'étude a été structurée en plusieurs phases :

1. **Analyse univariée** pour comprendre la répartition de chaque variable indépendamment.
2. **Analyse bivariée** afin d'identifier des relations entre les facteurs professionnels/financiers et les comportements de mobilité.
3. **Analyse multivariée**, via des régressions, pour mesurer l'influence simultanée de plusieurs variables explicatives sur une variable cible comme la mobilité.

Cette méthodologie nous permet d'adopter une démarche complète, croisant rigueur statistique et pertinence socio-économique dans l'interprétation des résultats.

5- Analyse descriptive

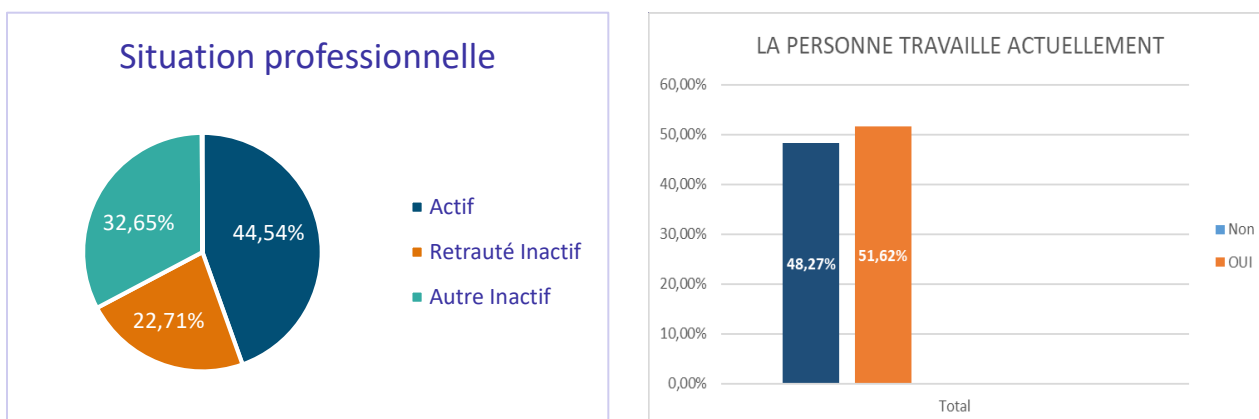
Dans cette section, chaque graphique est accompagné d'une interprétation synthétique mettant en évidence les répartitions principales. L'objectif est de mettre en perspective les situations majoritaires,

mais aussi de repérer les formes minoritaires, souvent porteuses d'indications importantes pour la compréhension du phénomène de mobilité résidentielle.

Caractéristiques sociodémographiques de la population

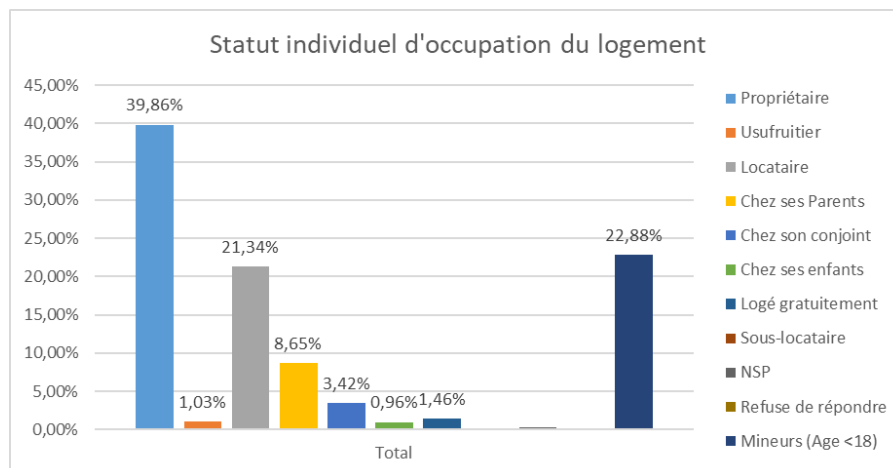
5.1. Situation professionnelle des individus

- **Statut d'activité principale** : cette variable nous informe sur la part d'individus en emploi, au chômage, retraités, étudiants ou inactifs. Elle est essentielle pour comprendre quels types de profils sont les plus enclins à la mobilité.



La majorité des individus sont en emploi. Les personnes sans activité ou déclarant ne pas travailler constituent une part importante à prendre en compte, car leur situation pourrait affecter leur rapport au logement et leurs capacités de mobilité.

- **Statut d'occupation du logement**



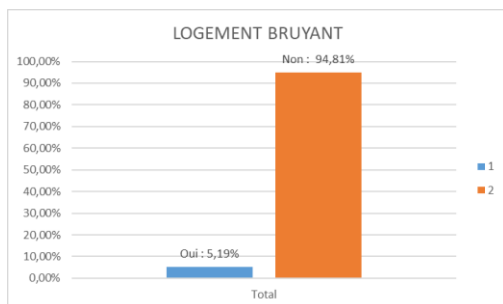
La structure de l'occupation du logement révèle une forte hétérogénéité, marquée par une majorité de propriétaires et de conjoints logés, indicateurs d'une relative stabilité résidentielle. À l'inverse, la part non négligeable de locataires et de personnes hébergées chez leurs parents traduit une présence de statuts

plus précaires ou transitoires, potentiellement associés à une plus grande propension à la mobilité. Ce constat soulève la question d'un lien entre **stabilité résidentielle perçue** et **désir de déménagement**.

5.2. Situation résidentielle actuelle

Les variables suivantes décrivent les niveaux de revenus et de charges liés au logement :

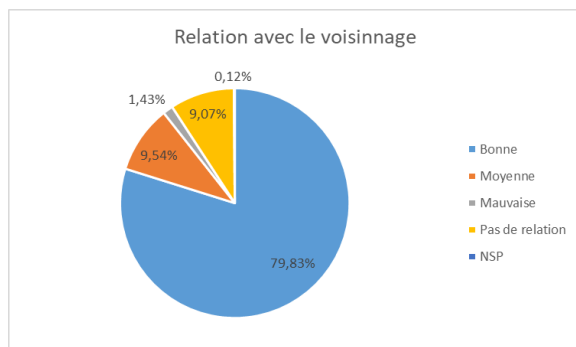
- **Bruit dans le logement :**



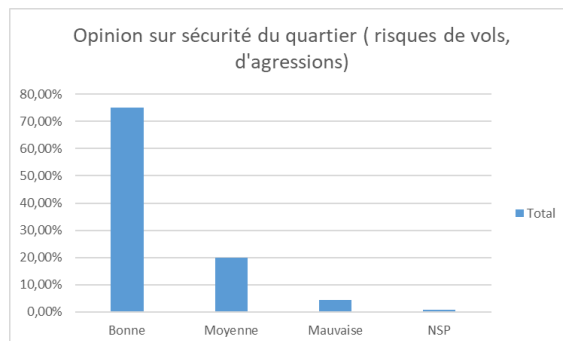
logement insalubre ou non conforme:



Relation avec le voisinage :



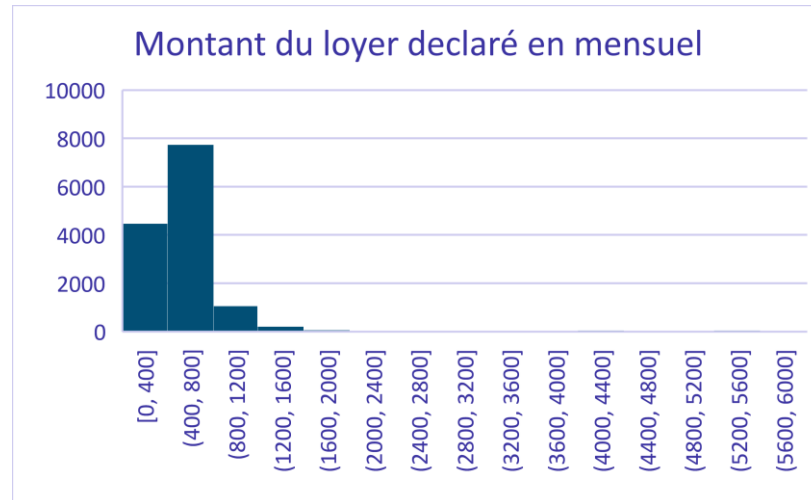
Relation avec le voisinage :



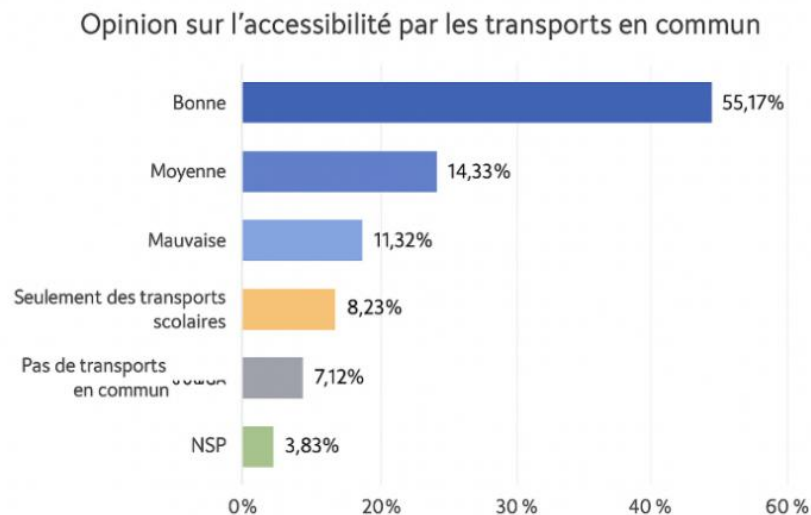
Qualité perçue du logement : Une majorité des répondants jugent leur logement satisfaisant ou très satisfaisant, mais une part non négligeable l'évalue comme acceptable, voire insatisfaisant. Cela laisse entrevoir un facteur potentiel d'inconfort ou de volonté de changement.

Opinion sur la sécurité du quartier : Bien que la plupart des ménages se sentent en sécurité, une part significative évoque un sentiment d'insécurité. Ce facteur subjectif pourrait motiver un désir de quitter le quartier.

Montant du loyer : La distribution du loyer montre une forte hétérogénéité, avec des montants allant de très faibles à très élevés. Cette variabilité peut refléter des disparités régionales, mais aussi économiques, pouvant influencer la stabilité résidentielle ou l'envie de changement.



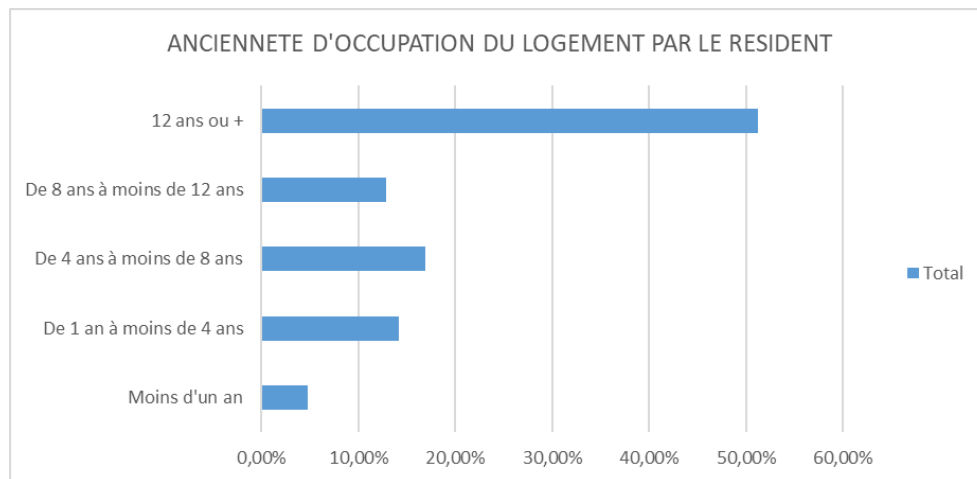
- **Opinion sur l'accessibilité par les transport en commun :** cette variable qualitative permet une visualisation via un diagramme en barres avec pourcentages, révélant l'accessibilité des logement par les transports en commun.



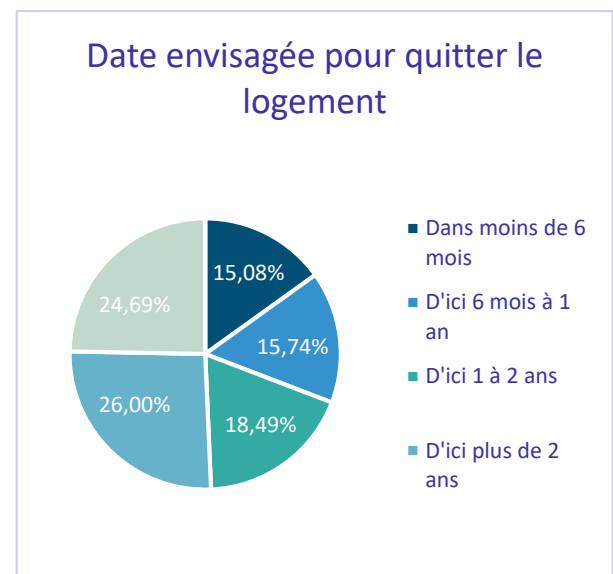
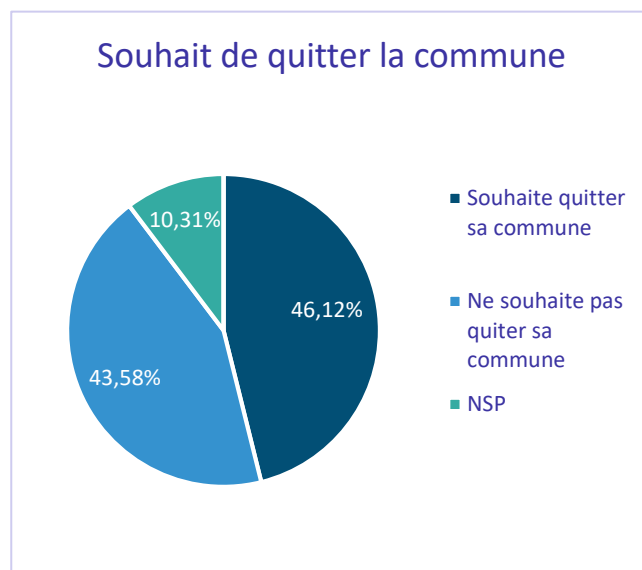
5.3. Intention et démarche de mobilité

Plusieurs variables décrivent la mobilité passée ou projetée :

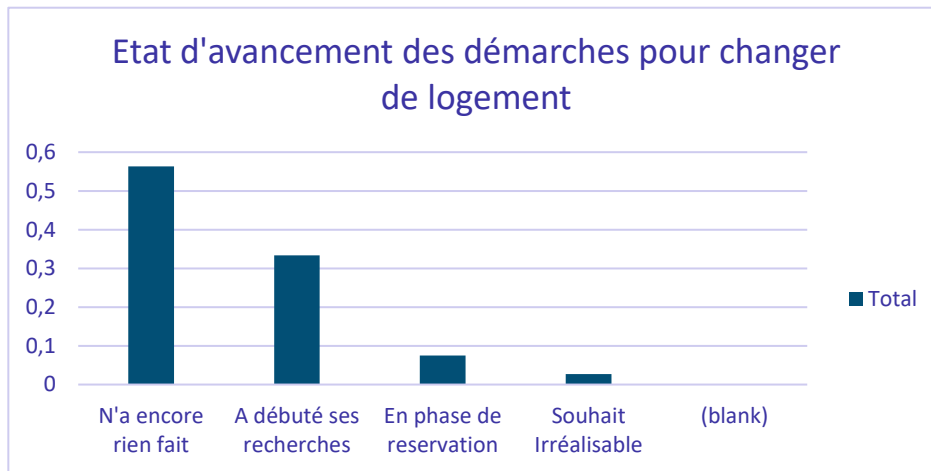
- **Ancienneté dans le logement** : plus l'ancienneté est faible, plus le ménage est potentiellement en transition.



- **Projet de déménagement** : Est-ce que le ménage compte quitter la commune et quelle est la date envisagée ?



- **État d'avancement des démarches pour quitter le logement** : Parmi les individus ayant exprimé un désir de déménager, les niveaux d'avancement sont variés. Une majorité semble encore au stade de l'intention, sans avoir entamé de démarches concrètes. Toutefois, une proportion non négligeable a déjà commencé à se renseigner, voire à rechercher activement un nouveau logement. Cette variable permet de distinguer les projets de mobilité réels des simples intentions, et d'identifier les ménages les plus engagés dans un processus de changement effectif. Une analyse descriptive de ces variables donne un aperçu de la dynamique résidentielle dans la population.

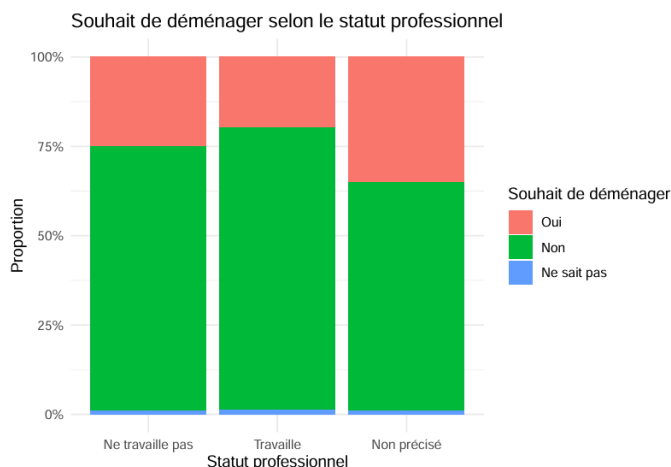


6. Analyses Bivariées

L'analyse bivariée vise à explorer les relations entre le désir de mobilité résidentielle et plusieurs variables explicatives prises une à une. Chaque croisement est accompagné d'un graphique de répartition et d'un commentaire synthétique.

1. Situation professionnelle × Souhait de changer de logement

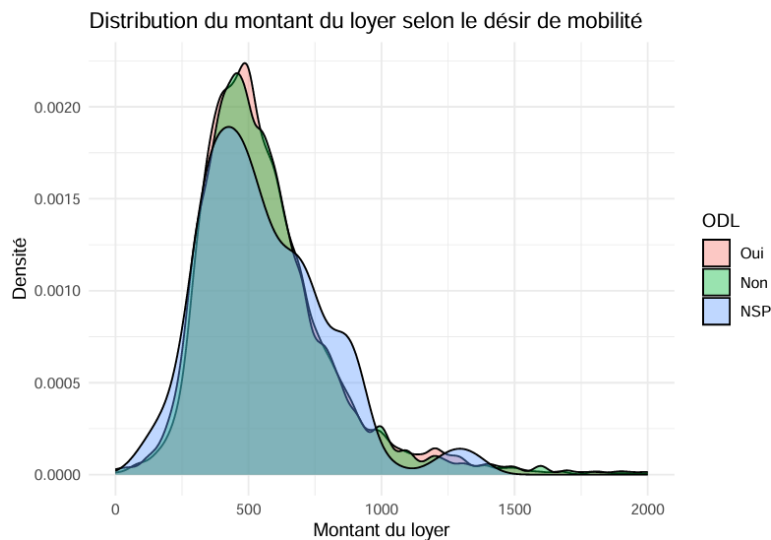
Hypothèse : Les actifs peuvent être plus mobiles car en recherche d'opportunités, tandis que les retraités sont plus stables.



- ✚ On observe que les individus ne travaillant pas expriment plus fréquemment un désir de déménagement. Cela peut s'expliquer par une instabilité perçue ou une situation résidentielle moins choisie.

2. Montant du loyer × Désir de mobilité

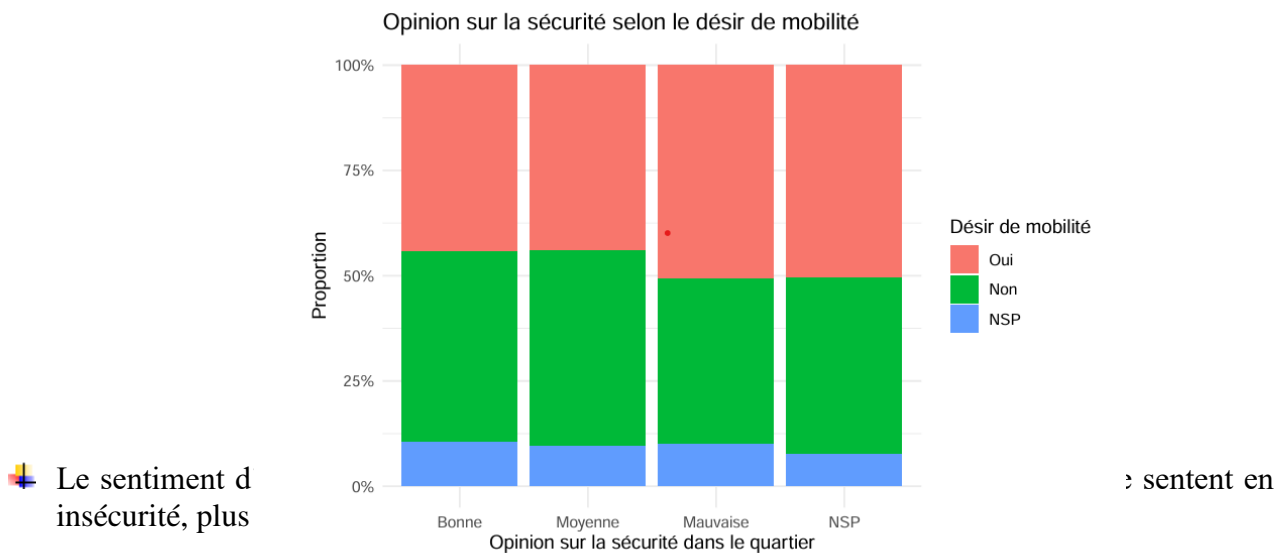
Hypothèse : *Les ménages avec un montant de loyer faible peuvent planifier plus rapidement leur départ en raison des conditions du logement, toute chose étant égale par ailleurs (Logement peu fiable, faible montant du loyer).*



Le graphique de densité du montant du loyer selon le désir de mobilité révèle que la majorité des ménages, quel que soit leur souhait de mobilité, paient un loyer compris entre 400 et 900 euros. Toutefois, les ménages exprimant un désir de déménager semblent légèrement plus concentrés autour des loyers faibles. À l'inverse, ceux ne souhaitant pas déménager affichent une concentration légèrement plus élevée autour de loyers moyens. La répartition est globalement similaire entre les groupes, mais la forme asymétrique des courbes traduit la présence de quelques loyers très élevés dans l'ensemble de la population.

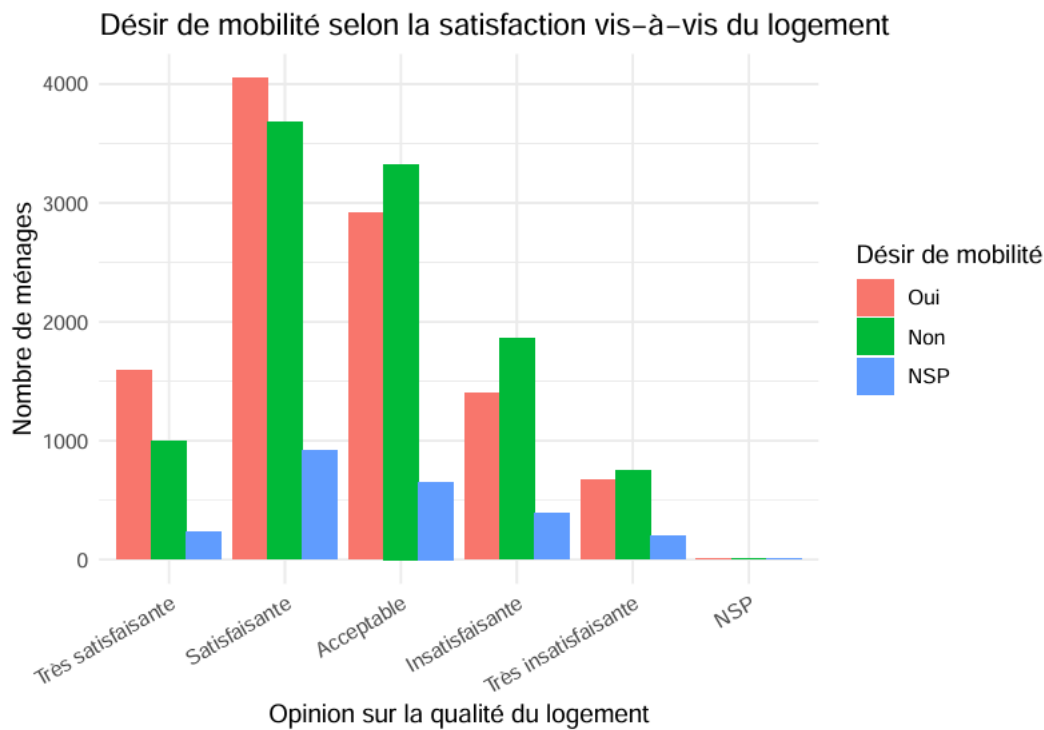
3. Opinion sur la sécurité × Désir de mobilité

L'insécurité perçue dans le quartier est-elle un facteur de déménagement ?



4. Satisfaction vis-à-vis du logement × Désir de mobilité

Les locataires HLM ou du parc privé ont-ils plus envie de déménager que les propriétaires ?



- ✚ Les répondants insatisfaits de leur logement manifestent plus souvent une volonté de déménager. La qualité perçue est donc un facteur central dans le projet de mobilité.

7 - Analyse multivariée : les déterminants du désir de mobilité résidentielle

Afin de comprendre les effets conjoints des différentes variables sur le désir de mobilité résidentielle, une régression logistique multinomiale a été réalisée. Cette méthode est adaptée à une variable dépendante comportant plus de deux modalités (ici : Oui, Non, Ne sait pas), et permet d'estimer la probabilité d'appartenir à chaque modalité en fonction d'un ensemble de variables explicatives.

La modalité « Oui » a été choisie comme catégorie de référence. Les variables explicatives incluses dans le modèle sont :

L'opinion sur la sécurité dans le quartier - Le statut professionnel - La qualité perçue du logement et le montant du loyer mensuel.

Le modèle de régression logistique multinomiale suivant a été estimé pour analyser les déterminants du **désir de mobilité résidentielle** :

$$\text{Désir_mobilité}_i = \begin{cases} \text{Oui} & \text{(modalité de référence)} \\ \text{Non} & \text{si } \eta_{i1} = \beta_0^{(1)} + \beta_1^{(1)} \cdot \text{Sécurité}_i + \beta_2^{(1)} \cdot \text{StatutPro}_i + \beta_3^{(1)} \cdot \text{Qualité_logement}_i + \\ \text{NSP} & \text{si } \eta_{i2} = \beta_0^{(2)} + \beta_1^{(2)} \cdot \text{Sécurité}_i + \beta_2^{(2)} \cdot \text{StatutPro}_i + \beta_3^{(2)} \cdot \text{Qualité_logement}_i + \end{cases}$$

Le tableau suivant présente les **coefficients estimés** pour chaque modalité (comparées à la modalité de référence “Oui” à la mobilité) :

Coefficients estimés du modèle multinomial

Comparaison “Non” vs “Oui”

$$\begin{aligned}\hat{\eta}_{\text{Non}} = & 0,14 - 0,08 \cdot \text{SécuritéMoyenne} - 0,48 \cdot \text{SécuritéMauvaise} - 0,30 \cdot \text{SécuritéNSP} \\ & + 0,21 \cdot \text{StatutProTravail} + 1,20 \cdot \text{StatutProNSP} - 12,46 \cdot \text{StatutProRefus} \\ & + 0,18 \cdot \text{QualitéSatisfaisante} + 0,29 \cdot \text{QualitéAcceptable} + 0,33 \cdot \text{QualitéInsatisfaisante} \\ & + 0,24 \cdot \text{QualitéTrèsInsatisfaisante} - 0,86 \cdot \text{QualitéNSP} - 0,00037 \cdot \text{Montant_loyer}\end{aligned}$$

Comparaison “NSP” vs “Oui”

$$\begin{aligned}\hat{\eta}_{\text{NSP}} = & -1,58 - 0,05 \cdot \text{SécuritéMoyenne} - 0,45 \cdot \text{SécuritéMauvaise} - 0,44 \cdot \text{SécuritéNSP} \\ & + 0,04 \cdot \text{StatutProTravail} - 9,17 \cdot \text{StatutProNSP} + 0,31 \cdot \text{StatutProRefus} \\ & + 0,25 \cdot \text{QualitéSatisfaisante} + 0,24 \cdot \text{QualitéAcceptable} + 0,27 \cdot \text{QualitéInsatisfaisante} \\ & + 0,54 \cdot \text{QualitéTrèsInsatisfaisante} + 0,83 \cdot \text{QualitéNSP} - 0,00005 \cdot \text{Montant_loyer}\end{aligned}$$

La régression met ainsi en évidence que le désir de mobilité est un phénomène multidimensionnel, où les ressentis subjectifs ont un rôle déterminant aux côtés de facteurs socioéconomiques.

Commentaire sur le modèle

- ✚ Le montant du loyer a un effet peu significatif, suggérant que les aspects subjectifs (insatisfaction, insécurité) pèsent davantage que les critères purement financiers.

Les analyses montrent que :

- ✚ Les individus qui estiment que la sécurité de leur quartier est mauvaise sont significativement plus susceptibles de vouloir déménager que ceux qui jugent leur quartier sûr ($p < 0.001$).
- ✚ Le statut professionnel joue un rôle important : ceux qui travaillent ou qui n’ont pas souhaité répondre ont significativement moins de chances de déclarer vouloir déménager, toutes choses égales par ailleurs.
- ✚ La satisfaction vis-à-vis du logement est fortement associée au désir de mobilité : plus l’évaluation de la qualité est négative (de « acceptable » à « très insatisfaisante »), plus la probabilité de vouloir changer de logement est élevée.
- ✚ Le montant du loyer, bien qu’inclus dans le modèle, ne présente pas d’effet significatif direct, une fois les autres variables contrôlées.

7. Limites de l'étude

Cette étude présente certaines limites méthodologiques. D'une part, les données utilisées sont issues d'une enquête déclarative, ce qui peut introduire des biais de subjectivité ou de désirabilité sociale. D'autre part, le modèle ne prend en compte qu'un nombre restreint de variables, pour des raisons de lisibilité et de disponibilité dans le jeu de données, ce qui peut limiter la portée explicative. Enfin, l'analyse repose sur une approche transversale, ce qui ne permet pas d'établir des relations causales ou d'observer les évolutions dans le temps.

5. Conclusion générale

Cette étude, fondée sur les données de l'enquête Logement 2021, met en lumière les principaux déterminants du désir de mobilité résidentielle en France. Elle montre que ce désir n'est pas uniquement lié aux contraintes économiques, mais résulte également de facteurs subjectifs tels que la qualité perçue du logement et le sentiment de sécurité dans le quartier.

L'analyse multivariée confirme que les ménages insatisfaits de leur cadre de vie, notamment sur les plans de la sécurité et du confort résidentiel, sont plus enclins à envisager un déménagement. À l'inverse, les individus insérés professionnellement et satisfaits de leur logement manifestent une plus grande stabilité résidentielle.

Ces résultats invitent à mieux prendre en compte les dimensions qualitatives de l'habitat dans l'élaboration des politiques publiques. Une meilleure adéquation entre les besoins exprimés et l'offre de logement pourrait contribuer à réduire les tensions sur le marché immobilier tout en améliorant le bien-être résidentiel des ménages.

References et Webographie

- doi:10.13144/lil-1602

Enquête Logement - 2020, SDES (producteur), PROGEDO-ADISP (diffuseur)

- Documentation intégrée dans le logiciel Rstudio
- Documents du cours de statistique publique
- <https://larmarange.github.io/analyse-R/regression-logistique.html>
- <https://www.youtube.com/watch?v=JrpPd1iGaRY>
- https://www.youtube.com/results?search_query=regression+logistique+avec+r