



**HAL**  
open science

## L'habitat se transforme, mais la précarité augmente

Jean-Pierre Lévy

► **To cite this version:**

Jean-Pierre Lévy. L'habitat se transforme, mais la précarité augmente : Pour une modélisation systémique : regard d'un géographe. USH. Le logement social dans la société qui vient Rapport au Congrès HLM de Paris 2019, , pp.53-80, 2019. halshs-02317938

**HAL Id: halshs-02317938**

**<https://shs.hal.science/halshs-02317938>**

Submitted on 17 Oct 2019

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

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

## **L'HABITAT se transforme, mais la précarité augmente**

*Pour une modélisation systémique : regard d'un géographe*

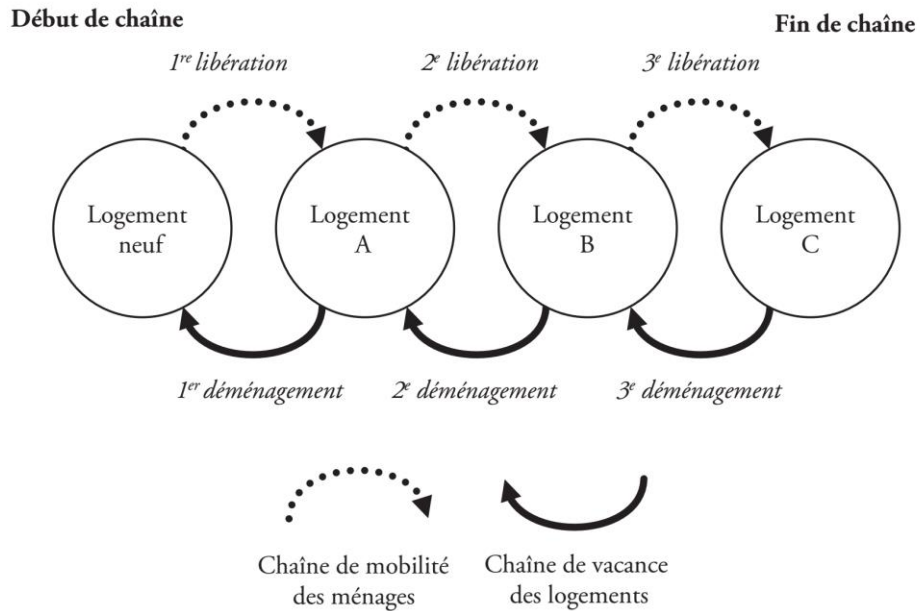
---

### **Jean-Pierre Lévy**

Les mobilités résidentielles forment un système. En premier lieu, parce qu'elles sont indissociables de l'offre de logements disponibles dans un contexte donné. Les tensions sur cette offre bloquent les ménages dans leur logement ou les incitent à déménager vers un contexte moins tendu et plus accessible en termes de coûts notamment. On ne peut donc aborder les systèmes d'habitat (entendus ici comme les relations entre les variations des stocks de logements et les emménagements) sans comprendre l'impact des constructions, des destructions et des transformations des logements sur les mouvements résidentiels et les distributions des populations (Lévy, 1998). En second lieu, et contrairement à une idée assez répandue, parce que la principale offre de logements ne provient pas des constructions, mais des mouvements de population.

Ainsi, selon l'enquête logement de 2013, plus de 7 millions de ménages sont entrés dans une nouvelle résidence 4 ans avant la date de l'enquête, soit un flux annuel de près de 2 millions de ménages. Ils représentent plus du quart des occupants des logements français métropolitains. À peine 1,2 % des ménages mobiles proviennent de l'étranger (323 155 ménages) et 24 % sont des décohabitants (1 761 337 ménages). En conséquence, plus de 5 millions de ménages ont changé de logement entre 2009 et 2013, soit plus d'1 million par an. Ces mobilités produisent une offre résidentielle que l'on peut rapporter aux 200 000 à 400 000 logements construits annuellement. Mais l'impact d'un déménagement ne se limite pas au logement libéré, puisque les nouveaux résidents quitteront eux-mêmes un logement qui sera à son tour occupé par un ménage dont la mobilité produira une nouvelle offre de logement et ainsi de suite. Il s'ensuit alors des libérations de logement en chaîne qui associent les déménagements entre eux et font système (chaînes de vacance, figure 1 page 54).

**Figure 1.**  
**Un exemple de chaîne de vacance de logement**



Le modèle « Analyse des systèmes d'habitat » (ASHA) vise à reconstituer l'impact de l'enchaînement de ces mobilités sur le peuplement résidentiel. ASHA calcule les évolutions de l'occupation des différents types de logement induites par les libérations-réaffectations. Il se distingue des modèles usuels de mobilité résidentielle (dits « markoviens ») utilisés depuis une trentaine d'années (Emmi et Magnusson 1988 et 1994 ; Magnusson Turner, 2008 ; Ferrari, 2011), en développant une approche permettant d'analyser et mesurer l'impact de l'offre de logements sur la redistribution des populations (concentration, mixité...) à une échelle et sur une durée données. ASHA simule le processus par lequel s'enchaînent les mobilités résidentielles initiées soit par une évolution du parc immobilier (constructions ou destructions, réhabilitations...), soit par un mouvement de libération qui ne provoque pas une occupation d'un logement (départ d'un ménage vers l'extérieur du contexte étudié ou décès d'une personne seule par exemple). Il tient compte des mobilités propres à chaque catégorie de ménage, selon sa position sociale, son âge, sa taille ou le logement occupé par exemple. Deux types de simulations sont proposés :

- *Les simulations non conditionnelles* : elles ne prennent pas en compte le nombre de logements libres dans chaque segment du parc immobilier, supposé illimité. Il s'agit d'une première approche où la dynamique du modèle est développée sans contrainte.

- *Les simulations conditionnelles* : l'utilisateur peut introduire des constructions et des destructions à des périodes déterminées de la simulation. Le modèle ajuste les flux en fonction du nombre de logements libres et de l'occupation des types d'habitat. Il calcule également un taux évaluant le nombre de ménages logés dans chaque segment du système grâce aux constructions introduites dans le modèle, y compris dans les segments sur lesquels on effectue des destructions ou des constructions (longueur des chaînes de vacance).

Les résultats du modèle, testé à l'échelle locale sur la ville de Lille (Lévy, Boisard, Salingue, 2016), sont apparus suffisamment robustes pour l'appliquer au fonctionnement du système national de l'habitat français (Lévy, Salingue, Boisard, 2017). La première partie de ce chapitre présente la construction des typologies des ménages et des logements permettant une analyse comparative longitudinale (1978-2013) adaptée à l'utilisation du modèle. Ces typologies sont ensuite utilisées dans une deuxième partie pour comprendre l'organisation et le fonctionnement du système national de l'habitat en 2013. La troisième partie, enfin, présente les résultats d'une simulation prospective de l'évolution du système à l'horizon 2033.

## I.

### *Structures sociales et système d'habitat*

La source unique pour étudier dans une profondeur temporelle l'évolution du système national du logement français est l'Enquête nationale logement (ENL). Elle est réalisée tous les 4, 6 ou 7 ans et nous disposons ainsi des enquêtes pour les années 1978, 1984, 1988, 1992, 1996, 2002, 2006 et 2013. Ces enquêtes permettent de construire des typologies de ménages et de logements communes à chacune des périodes.

#### Typologie des ménages et des logements

En ce qui concerne les ménages, nous travaillons uniquement sur les populations non agricoles (c'est-à-dire que nous excluons de l'échantillon les agriculteurs et les salariés agricoles). Ils sont caractérisés à partir d'une double typologie.

La première que nous qualifions de « démographique » s'appuie sur 9 types de ménages, à partir d'un croisement de la situation familiale – personnes seules et couples sans enfant, couples avec enfant(s) et familles monoparentales – et de l'âge de la personne de référence (moins de 30 ans, 30 à 59 ans, 60 ans et plus).

**Tableau 1.**  
**Typologie démographique en 2013**

	Effectifs ENL 2013	%	Effectifs pondérés	%
Personne seule et couple sans enfant : Moins de 30 ans	1 428	5,7	1 937 582	7,4
Personne seule et couple sans enfant : 30 à 59 ans	5 148	21	5 632 804	22
Personne seule et couple sans enfant : 60 ans et plus	8 262	33	8 943 331	34
Couple avec enfant(s) : Moins de 30 ans	414	1,7	413 708	1,6
Couple avec enfant(s) : 30 à 59 ans	6 954	28	6 509 179	25
Couple avec enfant(s) : 60 ans et plus	673	2,7	582 652	2,2
Famille monoparentale : Moins de 30 ans	170	0,7	149 717	0,6
Famille monoparentale : 30 à 59 ans	1 953	7,8	1 788 547	6,9
Famille monoparentale : 60 ans et plus	74	0,3	57 944	0,2
<b>Total</b>	<b>25 076</b>	<b>100</b>	<b>26 015 464</b>	<b>100</b>

Source : ENL, INSEE 2013

La seconde que nous qualifions de « sociologique » propose 14 types de ménages. Elle croise la CSP actuelle ou antérieure (pour les retraités) de la personne de référence (artisans commerçants et chefs d'entreprise, couches supérieures<sup>1</sup>, couches populaires<sup>2</sup>), sa nationalité (française ou étrangère) et son statut vis-à-vis de l'emploi : actif occupé ou actif inoccupé pour distinguer les chômeurs des actifs ; et inactif autre que retraité qui concerne les personnes de référence au foyer et surtout les étudiants.

1. Nous définissons les couches supérieures comme étant les personnes de référence actives ou retraitées étant ou ayant été professions intermédiaires, cadres ou professions intellectuelles supérieures.
2. Nous définissons les couches populaires comme étant les personnes de référence actives ou retraitées étant ou ayant été employés ou ouvriers.

**Tableau 2.**  
**Typologie sociologique en 2013**

	Effectifs ENL 2013	%	Effectifs pondérés	%
Artisans-commerçants : français : actifs inoccupés	45	0,2	43 786	0,2
Artisans-commerçants : étrangers : actifs inoccupés	7	0	5 443	0
Artisans-commerçants : français : actifs occupés	1 513	5,8	1 723 982	6,4
Artisans-commerçants : étrangers : actifs occupés	134	0,5	129 848	0,5
Couches supérieures : français : actifs inoccupés	305	1,2	339 750	1,3
Couches supérieures : étrangers : actifs inoccupés	25	0,1	23 129	0,1
Couches supérieures : français : actifs occupés	9 929	38	10 548 229	39,1
Couches supérieures : étrangers : actifs occupés	345	1,3	313 714	1,2
Couches populaires : français : actifs inoccupés	877	3,4	840 861	3,1
Couches populaires : étrangers : actifs inoccupés	180	0,7	116 702	0,4
Couches populaires : français : actifs occupés	10 243	39,2	10 455 225	38,8
Couches populaires : étrangers : actifs occupés	1 095	4,2	832 105	3,1
Inactifs : français	1 241	4,7	1 404 446	5,2
Inactifs : étrangers	201	0,8	177 857	0,7
<b>Total</b>	<b>26 140</b>	<b>100</b>	<b>26 955 077</b>	<b>100</b>

Source : ENL Insee 2013

En 2013, les deux typologies cumulées regroupent plus de 8 ménages sur 10<sup>3</sup>. La distribution démographique fait apparaître une surreprésentation des personnes seules et couples sans enfant de plus de 30 ans (56 % des ménages), et des couples avec enfants dont la personne de référence est âgée de 30 à 59 ans (le quart des ménages). Du côté de la typologie « sociologique », sans surprise, nous constatons une surreprésentation des couches supérieures et des couches populaires françaises actives, les personnes de référence correspondant à ce profil constituant chacune près de 39 % des ménages. Les personnes de référence au chômage regroupent 5,1 % des ménages ; les personnes de référence étrangères 6 %, et les personnes de référence inactives 5,9 %.

Enfin, nous distinguerons :

- Les ménages permanents stables dans le système national du logement (ceux qui étaient occupants en titre d'un logement entre deux enquêtes et n'ont pas déménagé, par exemple entre 2006 et 2013).
- Les ménages permanents mobiles (ceux qui ont déménagé entre deux enquêtes, c'est-à-dire ceux qui ont libéré un logement pour en occuper un autre).
- Les nouveaux ménages qui entrent dans le système entre deux enquêtes (décohabitants et entrants en provenance de l'extérieur de l'espace métropolitain : pays étrangers ou DOM-TOM), c'est-à-dire les ménages entrant dans un logement sans en libérer un autre.

En ce qui concerne les logements, nous nous appuyons sur un croisement entre les types d'immeubles (nous distinguerons l'habitat individuel de l'habitat collectif) ; le nombre de pièces (classées en 1-2 pièces, 3-4 pièces, 5 pièces et plus) ; le statut d'occupation dans lequel nous avons intégré les logements occupés à titre gratuit au logement locatif privé (que nous classons donc en 3 modalités : logements en accession à la propriété, logement locatif social, logement locatif privé). Pour des raisons de représentativité statistique, nous avons regroupé en un seul type l'habitat locatif social individuel et collectif d'1 ou 2 pièces. Au total, nous obtenons 17 types de logements.

---

3. Les effectifs globaux varient entre les deux typologies. Cette différence provient principalement des non-réponses issues des croisements.

**Tableau 3.**  
**Typologie des logements en 2013**

	Effectifs ENL 2013	%	Effectifs pondérés	%
01. Ind : 1/2P : PROP	177	0,7	196 822	0,7
02. Ind et coll : 1/2P : HLM	1 300	5	1 075 903	4
03. Ind : 1/2P : LOC	189	0,7	249 948	0,9
04. Ind : 3/4P : PROP	4 129	15,8	4 393 401	16,3
05. Ind : 3/4P : HLM	603	2,3	501 932	1,9
06. Ind : 3/4P : LOC	1 030	3,9	1 232 648	4,6
07. Ind : 5P : PROP	7 389	28,3	7 492 379	27,8
08. Ind : 5P : HLM	240	0,9	175 257	0,7
09. Ind : 5P : LOC	572	2,2	630 219	2,3
10. Coll : 1/2P : PROP	597	2,3	709 710	2,6
11. Coll : 1/2P : LOC	1 934	7,4	2 842 983	10,5
12. Coll : 3/4P : PROP	1 897	7,3	2 088 372	7,7
13. Coll : 3/4P : HLM	3 623	13,9	2 475 558	9,2
14. Coll : 3/4P : LOC	1 343	5,1	1 864 438	6,9
15. Coll : 5P : PROP	483	1,8	505 335	1,9
16. Coll : 5P : HLM	470	1,8	309 271	1,1
17. Coll : 5P : LOC	164	0,6	210 904	0,5
<b>Total</b>	<b>26 140</b>	<b>100</b>	<b>26 955 080</b>	<b>100</b>

*Source : ENL, INSEE 2013*

En 2013, l'échantillon représente près de 27 millions de logements. La distribution fait apparaître que seuls 4 types de logement regroupent plus de 9 % du parc immobilier national. Le stock le plus important est constitué par l'habitat individuel en accession à la propriété de 5 pièces et plus qui logent plus du quart des ménages (27,8 %). Les trois autres types surreprésentés sont l'habitat individuel en accession à la propriété de 3 ou 4 pièces (16,3 %), l'habitat collectif en location privée d'1 ou 2 pièces (10,5 %) et, enfin, l'habitat collectif de 3 ou 4 pièces en locatif social (9,2 %). Sur cette base, l'habitat individuel regroupe 55,4 % des logements et l'habitat collectif 44,6 % ; les logements d'1 ou 2 pièces 18,8 %, les logements de 3 ou 4 pièces 46,6 % et ceux de 5 pièces et plus 34,6 %. Enfin, les logements en accession à la propriété constituent 57,1 % du parc, les logements en location privée (et les logements gratuits) 26,1 %, les logements en location sociale 16,8 %.



### Les positions sociales des types de logement

Pour choisir son logement, le ménage sélectionne, compare et hiérarchise de nombreux critères qui dépassent les seules contraintes économiques. Ces combinaisons varient d'un individu à l'autre et sont socialement différenciées (Bonvalet, 1994 ; Grafmeyer, 2010). Il est donc difficile de dissocier les liens symboliques qui associent les caractéristiques physiques de l'habitat aux positions socio-démographiques de leurs occupants. De ce point de vue, le logement n'est pas qu'un seul bien matériel ou économique. Son occupation lui confère un statut social identifiable à partir des associations entre les caractéristiques morphologiques du parc immobilier et celles de ses occupants (Lévy, 1998 ; 2003).

Plus précisément, cela signifie que, dans la mesure où la société est socialement hiérarchisée, il en résulte d'une part que les caractéristiques d'occupation déterminent une position sociorésidentielle de l'habitat (et de son occupant) : par exemple l'habitat populaire, l'habitat de cadres, l'habitat des couches moyennes, si l'on suit une échelle socioprofessionnelle ; l'habitat haut de gamme, l'habitat bas de gamme si l'on suit une hiérarchie plus socio-économique. D'autre part, les caractéristiques des logements indiquent quant à elles la forme matérielle des positions sociorésidentielles (par exemple les logements situés dans des immeubles anciens dégradés sont de l'habitat populaire, les grandes maisons neuves sont de l'habitat haut de gamme, etc.) et permettent de localiser ces positions dans l'espace géographique. Enfin, les divers agencements entre l'habitat et les habitants dans un lieu et à une échelle donnés définissent un espace sociorésidentiel.

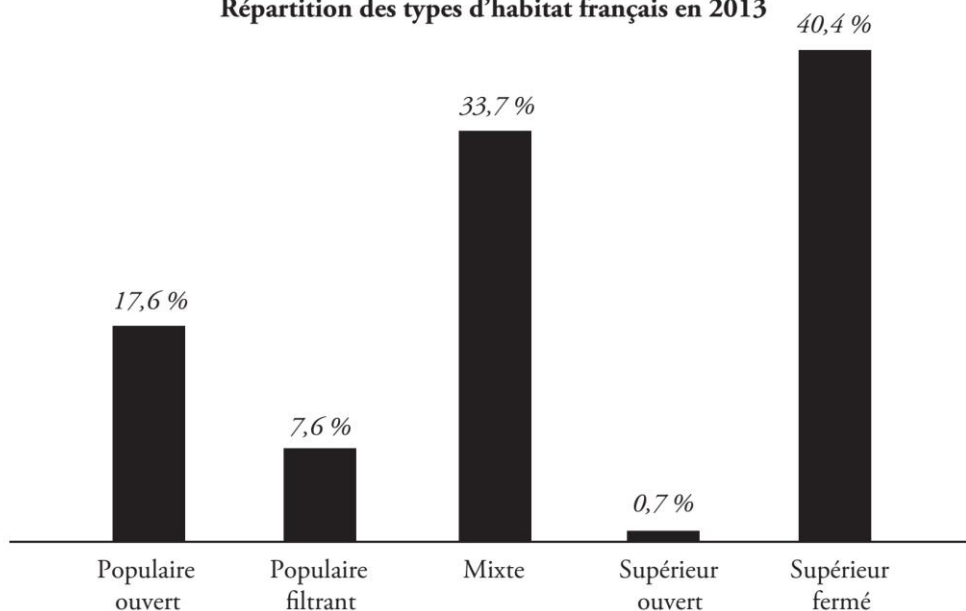
Pour déterminer les positions sociales des types d'habitat dans l'espace résidentiel français nous avons construit deux indicateurs. Le premier permet d'identifier les spécialisations sociales dans l'occupation des 17 types de logement (indice social). Il rapporte la proportion de personnes de référence exerçant ou ayant exercé au cours de leur vie active une profession supérieure (artisans et commerçants, cadres, professions libérales et professions intellectuelles supérieures) ou intermédiaire, sur la proportion des ouvriers et des employés actifs ou retraités. Les indices des types de logement sont enfin rapportés à la valeur de l'indice national à la date de l'enquête. Le second est un indice de précarité. Il rapporte la proportion de personnes de référence occupantes exerçant ou ayant exercé une profession supérieure sur celles étant au chômage et/ou étrangères. Comme le précédent, il est rapporté à sa valeur nationale à la date de l'enquête. Au final, le croisement de ces deux indices nous permet de définir 5 types d'habitat.

**Tableau 4.**  
**Mode de construction des 5 catégories d'habitat**

		<i>Indice social</i>		
		<i>&lt; 0,8</i>	<i>[0,8-1,2]</i>	<i>&gt; 1,2</i>
<i>Indice de précarité</i>	<i>&lt; 0,8</i>	Habitat populaire ouvert	Habitat mixte	Habitat supérieur ouvert
	<i>[0,8-1,2]</i>	Habitat populaire filtrant		Habitat supérieur fermé
	<i>&gt; 1,2</i>			

- L'habitat populaire ouvert accueille les ménages populaires et les ménages précaires, tout en étant refusé par les couches supérieures.
- L'habitat populaire filtrant est peu attractif pour les couches supérieures, il accueille les ménages populaires et évince les ménages précaires.
- L'habitat mixte accueille toutes les catégories sociales.
- L'habitat supérieur ouvert est occupé par des ménages appartenant aux catégories supérieures mais aussi aux précarisés, tout en étant exclu pour les couches populaires.
- L'habitat supérieur fermé est occupé par des catégories supérieures et filtre les catégories populaires et les précaires.

**Figure 2.**  
**Répartition des types d'habitat français en 2013**



Source : ENL 2013

En 2013, le parc immobilier français est dominé par l'habitat supérieur fermé (40,4 %) et l'habitat mixte (33,7 %) ; l'habitat populaire ouvert constituant un peu moins de 20 % des logements (17,6 %), l'habitat populaire filtrant étant plus marginal (7,6 %). Enfin, l'habitat supérieur ouvert est quasi inexistant (moins d'1 %) ce qui signifie que presque aucun logement n'est occupé à la fois par des populations précaires et des catégories supérieures en France.

Cependant, en fonction de l'évolution de l'occupation des logements, les caractéristiques qui composent chacun des types d'habitat peuvent varier d'une période à l'autre. Cette variation est significative de la transformation sociale du parc immobilier français. Si l'on s'en tient aux 3 principaux types d'habitat (99 % des logements en 1978 et 92 % en 2013), il apparaît ainsi qu'en 35 ans la structure du parc immobilier a évolué vers une double polarisation.

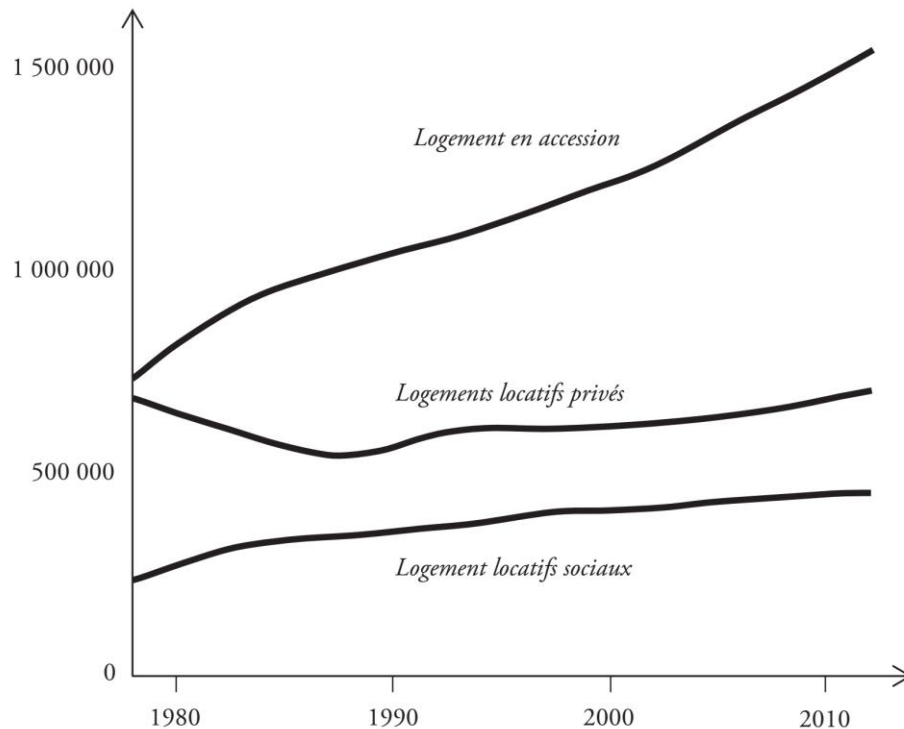
**Tableau 5.**  
**Statuts d'occupation dans les 3 principaux types d'habitat**

	1978	1984	1988	1992	1996	2002	2006	2013
<b><i>Habitat populaire ouvert</i></b>								
% propriétaires	6,6	0	4,8	4,7	0	0	4,1	0
% Locatifs privés	48	51,5	26,3	25,3	23,8	5,8	5,6	5,2
% Locatifs sociaux	45,3	48,5	68,8	70	76,2	94,2	90,3	94,8
<b><i>Habitat mixte</i></b>								
% propriétaires	46,8	67,7	54	45,5	47,2	45,1	49,4	48,3
% Locatifs privés	53,2	32,3	46	52,2	52,8	54,9	50,6	51,7
% Locatifs sociaux	0	0	0	2,2	0	0	0	0
<b><i>Habitat supérieur fermé</i></b>								
% propriétaires	81,4	85	87,2	91,4	88,5	100	97,6	100
% Locatifs privés	18,6	15	12,8	8,6	11,5	0	2,4	0
% Locatifs sociaux	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : ENL, INSEE

L'habitat populaire ouvert est en 2013 constitué dans sa quasi-totalité de logements sociaux (48 % en 1978) et l'habitat supérieur fermé à 100 % de logements en accession à la propriété (81 % en 1978). La composition de l'habitat a quant à elle peu évolué : en 1978 comme en 2013 elle est constituée pour moitié de logements en accession à la propriété. Il en résulte une spécialisation accrue des types d'habitat situés aux deux extrêmes de la hiérarchie sociale. Pour aller plus loin dans la compréhension de la formation de ces spécialisations, il est donc nécessaire de l'inscrire dans l'évolution plus globale des statuts d'occupation.

**Figure 3.**  
Évolution du nombre de logements par statut d'occupation entre 1978 et 2013



Source : ENL, INSEE

En 35 ans, la configuration du parc immobilier a été bouleversée. Quand le parc en accession à la propriété augmente de près de 8 millions et celui des logements sociaux de 2 millions, le parc en locatif privé ne gagne que 22 500 logements. En taux de croissance le différentiel est encore plus marquant : le parc en accession à la propriété croît de 106 % sur la période, celui des locatifs sociaux de 86 % et celui des locatifs privés de... 3 %. Au final, le parc immobilier français comptait 45 % de propriétaires en 1978 et 57 % en 2013, 41 % de locataires d'un logement privé et 26 % en 2013, 15 % de locataires d'un logement social en 1978 et 17 % en 2013.

Ainsi, les ménages se redistribuent dans le parc immobilier en fonction des contraintes et des opportunités relevant des orientations des politiques publiques, nationales ou locales, qui affectent la structure du parc immobilier. Entre 1978 et 2013, un triple mouvement a organisé les redistributions des ménages dans le parc immobilier : une forte augmentation des logements en accession à la propriété, un soutien à la croissance du parc social et une stagnation du nombre de logements en locatif privé. Ces mouvements s'interprètent par l'effort d'amélioration du confort des logements, la volonté des politiques nationales d'aller vers une société de

propriétaires et la nécessité de maintenir un parc accessible aux exclus du système. Du fait de cette évolution et selon les ressources au sens large des ménages, des mobilités ont été facilitées quand d'autres ont été bloquées. Il est important de garder en tête ces mouvements pour mieux interpréter la mise en place de l'organisation du système de l'habitat, son évolution des années 1970 à nos jours et les tendances sous-jacentes qu'il comporte.

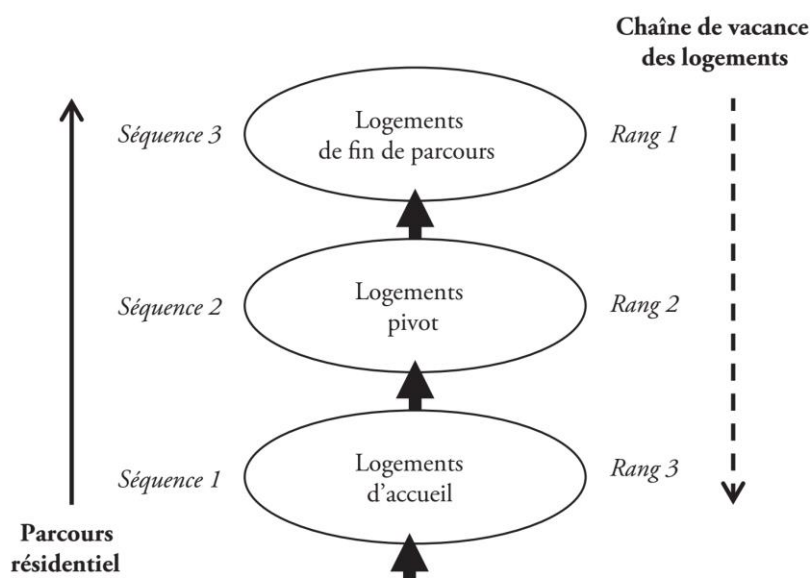
## *II. Dynamiques sociorésidentielles et fonctionnement du système (2013)*

Le fonctionnement du système résidentiel permet de mettre en évidence la façon dont s'organise la circulation des ménages entre les groupes d'habitat. Cette circulation est un indicateur de la fluidité du système afin de comprendre si les conditions de l'offre de logement permettent à tout un chacun de se maintenir ou de se mouvoir dans l'espace résidentiel, quels que soient sa situation ou son destin familial, sa situation économique ou son devenir professionnel. En ce sens, chaque type d'habitat occupe une fonction qui renvoie à la façon dont les ménages les utilisent pour réaliser un parcours résidentiel plus ou moins contraint par les structures du système et leurs évolutions. Ces fonctions apparaissent tout particulièrement au travers de l'occupation sociale et démographique de chacun des types de logement. L'évaluation de l'impact de chacun des types d'habitat sur la fluidité du système nécessite quant à elle de recourir aux indicateurs des chaînes de vacance.

### Fonctions d'habitat et chaînes de vacance des logements

Tout système résidentiel s'organise autour de 3 fonctions d'habitat : l'habitat d'accueil, l'habitat pivot et l'habitat de fin de parcours. Le premier est mobilisé par les ménages pour débiter leur parcours résidentiel et entrer dans le système de l'habitat. Le troisième est celui dans lequel les ménages se stabilisent à la fin de leur parcours. Enfin, le deuxième est celui permettant une transition entre l'habitat d'accueil et l'habitat de fin de parcours résidentiel. Au-delà de l'organisation du système, ces 3 fonctions renvoient à la façon dont les ménages utilisent chacun des types de logement pour réaliser leur mobilité. Il existe donc un lien entre les parcours résidentiels et les fonctions des logements dans le système d'habitat. Ces liens peuvent être mis en évidence au travers de la reconstitution des chaînes de vacance.

**Figure 4.**  
**Les liens entre longueur des chaînes de vacance et parcours résidentiels**



La place des types de logement générateurs de chaînes (rang 1) dans le parcours résidentiel des ménages joue un rôle prépondérant sur la fluidité du système. En effet, les chaînes sont plus longues à partir de logements de fin de parcours (rang 1), parce qu'ils attirent des ménages situés dans les dernières séquences de leur cursus résidentiel (séquence 3). À l'inverse les logements d'accueil (rang 3) sont occupés par des ménages se situant plutôt dans les premières séquences de leur parcours (séquence 1), comme de jeunes décohabitants par exemple. Les chaînes ne pourront pas alors se prolonger car aucun logement n'est libéré. On voit donc que la place des logements dans les chaînes de vacance est inverse à leur position dans les séquences des parcours résidentiels. D'une certaine manière, les logiques résidentielles des ménages participent à la détermination des fonctions des types d'habitat dans le système résidentiel.

La longueur des chaînes de vacance nous permet donc de situer les positions des types de logement dans le système de l'habitat. Pour les calculer, nous avons eu recours au modèle ASHA. Afin de déterminer les longueurs provoquées par chaque type de logement, nous avons effectué des simulations conditionnelles sur deux années dans chacun des 17 types de logement. Ces simulations consistent à augmenter à tour de rôle chacun des types de 100 000 logements. Par une comparaison avec une simulation sans augmentation de logements, il est possible de déterminer l'impact de ces constructions sur l'ensemble du parc immobilier. Plus précisément, le modèle calcule le nombre et les caractéristiques des ménages logés dans le type où l'on a construit et dans ceux où il n'y a pas eu de constructions. Étant entendu qu'il s'agit là d'une approche expérimentale ne correspondant pas à un fonctionnement réel, elle consiste à utiliser le modèle pour simuler en les amplifiant les conditions d'attractivité de l'offre de logements. L'objectif étant de faire apparaître l'impact de chaque type de logement sur le peuplement du système global.

**Tableau 6.**  
**Longueur des chaînes provoquées par la construction de 100 000 logements**  
**(Simulation ASHA)**

Types de logement	Longueur totale des chaînes	% auto-impact total	Longueur des chaînes internes hors auto-impact	Fonction du logement dans le système	% des fonctions d'habitat dans le système global
02. Ind et coll : 1/2P : HLM	2,85	<b>42,4</b>	1,17	Accueil/ Extérieur	15,4
03. Ind : 1/2P : LOC	2,91	<b>40,5</b>	1,22		
11. Coll : 1/2P : LOC	2,53	<b>66,9</b>	0,67		
14. Coll : 3/4P : LOC	3,28	<b>45,6</b>	1,27	Accueil/ Pivot	6,9
06. Ind : 3/4P : LOC	<b>3,67</b>	<b>40,2</b>	<b>1,61</b>	Pivot	6,9
09. Ind : 5P : LOC	<b>4,02</b>	33,9	<b>1,98</b>		
05. Ind : 3/4P : HLM	<b>3,76</b>	32,3	<b>1,85</b>	Pivot/ Fin de parcours	12,6
08. Ind : 5P : HLM	<b>4,60</b>	24,1	<b>2,63</b>		
13. Coll : 3/4P : HLM	<b>3,39</b>	<b>43,3</b>	1,34		
17. Coll : 5P : LOC	<b>3,88</b>	29,2	<b>1,99</b>		
04. Ind : 3/4P : PROP	<b>3,70</b>	32,9	<b>1,80</b>	Fin de parcours	57,4
07. Ind : 5P : PROP	<b>4,00</b>	<b>36,9</b>	<b>1,84</b>		
10. Coll : 1/2P : PROP	3,10	<b>35,1</b>	<b>1,42</b>		
12. Coll : 3/4P : PROP	<b>3,46</b>	35,0	<b>1,61</b>		
15. Coll : 5P : PROP	<b>3,77</b>	27,1	<b>2,05</b>		
16. Coll : 5P : HLM	<b>3,73</b>	31,8	<b>1,81</b>		
01. Ind : 1/2P : PROP	2,51	<b>35,9</b>	1,12	Extérieur	0,7

Source : ASHA

**Exemple de lecture**

**Longueur totale :** La construction de 100 logements individuels d'1 ou 2 pièces en accession à la propriété permet de loger 251 ménages ( $2,51 \times 100$ )

**% auto-impact total :** 35,9 % des chaînes provoquées par la construction de 100 000 logements d'1 ou 2 pièces en accession à la propriété se produisent dans ce type de logement.

**Longueur de chaînes internes hors auto-impact :** la construction de 100 logements individuels d'1 ou 2 pièces en accession à la propriété permet de loger 112 ménages ( $1,12 \times 100$ ), si l'on ne considère pas les entrées en provenance de l'extérieur et les mobilités internes aux logements individuels d'1/2 pièces en accession à la propriété.

**% des fonctions d'habitat dans le système global :** L'habitat d'accueil/extérieur regroupe 15,4 % des logements du système résidentiel français.

Les longueurs de chaîne totales des résultats des simulations varient entre 2,51 (251 ménages logés par la construction de 100 logements) et 4,60 (460 ménages logés pour 100 logements construits). Entre 27 % et 67 % de ces chaînes se réalisent dans le type de logement où s'est effectuée la construction (auto-impact), ce qui fait apparaître l'importance des mobilités circulaires dans la dynamique du système de l'habitat. Les logements neufs ou libérés profitent en priorité aux ménages résidant dans le type de logement où l'on a construit, avant de diffuser les chaînes dans les autres parties du système. Ainsi, la plupart des trajectoires n'aboutissent pas à une amélioration des positions résidentielles des ménages mobiles.

Si l'on exclut des calculs ces mobilités circulaires et les entrées extérieures, nous avons une vision plus précise des dynamiques internes au système (longueurs de chaînes hors auto-impact). Les longueurs des chaînes varient alors de 0,67<sup>4</sup> à 2,63. Elles permettent de situer les fonctions des types de logement dans le système. Ces résultats confirment les liens entre les positions et la mobilisation des types d'habitat dans les parcours résidentiels des ménages. À ces liens se cumulent des spécialisations sociales des logements qui produisent des filières résidentielles spécifiques.

Les fonctions peuvent d'abord être identifiées au travers des longueurs des chaînes. Dans ce cadre, 4 groupes de logements aux fonctions homogènes apparaissent.

- Le premier groupe concerne les 3 types de logement ayant une fonction d'accueil dans le système et qui constituent les premières étapes du parcours résidentiel. Il s'agit de petits logements sociaux ou en location privée (types 2, 3 et 11). Ils provoquent des chaînes courtes car leurs occupants entrent dans le système et ne libèrent pas de logement.
- Le deuxième groupe de logements concerne l'habitat jouant un rôle de pivot, dans lesquels les ménages réalisent les étapes intermédiaires de leur parcours. Ce sont les maisons en location privée de plus de 3 pièces (types de logement 6 et 9). La longueur des chaînes peut donc être élevée dans la mesure où ils participent à libérer des logements d'accueil. Ce groupe joue un rôle-charnière entre l'habitat d'accueil et l'habitat de fin de parcours.
- Le troisième groupe termine le parcours résidentiel des ménages dans le système. Pour l'essentiel il s'agit d'appartements et de maisons en accession à la propriété de plus de 3 pièces (types 4, 7, 12, 15). À deux exceptions près, les grands logements sociaux (type 16) et les petits appartements en accession à la propriété (type 10). C'est ce groupe qui provoque les chaînes les plus longues car il contribue à attirer des ménages issus de l'habitat-pivot, qui eux-mêmes permettront de libérer des logements d'accueil.
- Enfin, le dernier groupe homogène est constitué de petites maisons en accession à la propriété (type 1). Il provoque des chaînes courtes car il n'est pas à proprement parler intégré dans le système de l'habitat. Les ménages n'étaient pas occupants en titre de leur logement précédent et ils ne se dirigent pas vers un autre logement du système lorsqu'ils déménagent.

---

4. Une longueur de chaîne inférieure à 1 signifie que tous les logements construits ou libérés n'ont pas été occupés durant la période de simulation.



Deux groupes d'habitat apparaissent moins homogènes que les précédents. Leurs fonctions ne sont pas uniquement visibles à partir des longueurs de chaînes, mais également au travers de l'origine et de la destination des ménages mobiles.

- Le premier regroupe les appartements en location privée de 3 ou 4 pièces (type 14). Il provoque des chaînes courtes, signe d'une fonction d'accueil. Cependant, il attire à la fois des ménages constitués (qui libèrent des logements) et des ménages n'étant pas encore constitués avant leur arrivée dans leur nouvelle résidence (qui ne libèrent pas de logements). Les occupants ne s'y stabilisent pas et près de 90 % d'entre eux ont été renouvelés en 7 ans. Les sortants se dirigent dans plus de 9 cas sur 10 vers un autre logement du système. C'est la raison pour laquelle ce type de logement joue à la fois un rôle d'accueil de nouveaux ménages, mais aussi de pivot pour des ménages déjà constitués en provenance d'un autre logement.
- Le second groupe est constitué de tous les types de logements sociaux, à l'exception des petits logements et des grands appartements (types 5, 8, 13). On y trouve également les grands appartements en locatif privé (type 17). Leur occupation se renouvelle rapidement (de 50 à 80 % en 7 ans). Entre 80 et 95 % des ménages proviennent d'un autre logement du système. Une partie de ces logements joue un rôle-pivot (taux de rotation élevés, entrées internes fortes et sorties internes non négligeables), tandis qu'une autre partie constitue l'étape ultime des occupants dans le système (sorties extérieures). Nombre des occupants seront exclus du système à leur déménagement (sorties extérieures), même si la majorité (entre 55 et 73 %) effectuera une sortie interne.

Les séquences résidentielles des ménages occupants recoupent logiquement les fonctions des types de logement. Les résidents des logements d'accueil sont des décohabitants en début de parcours résidentiel, ou des ménages en provenance de l'étranger ou des DOM-TOM. Ceux de l'habitat-pivot sont des jeunes familles situées dans des étapes intermédiaires de leur parcours résidentiel. Les occupants du groupe de fin de parcours sont des familles d'âge actif (30-59 ans), ayant emménagé après une phase résidentielle antérieure dans le système et se stabilisent. Les propriétaires de petites maisons quant à eux sont des couples sans enfant ayant probablement déménagé d'un logement plus spacieux suite au départ des enfants. Les petites maisons extérieures au système attirent des ménages sans enfant, seuls ou en couple, durables et stabilisés du point de vue résidentiel, ou ayant probablement connu une rupture conjugale.

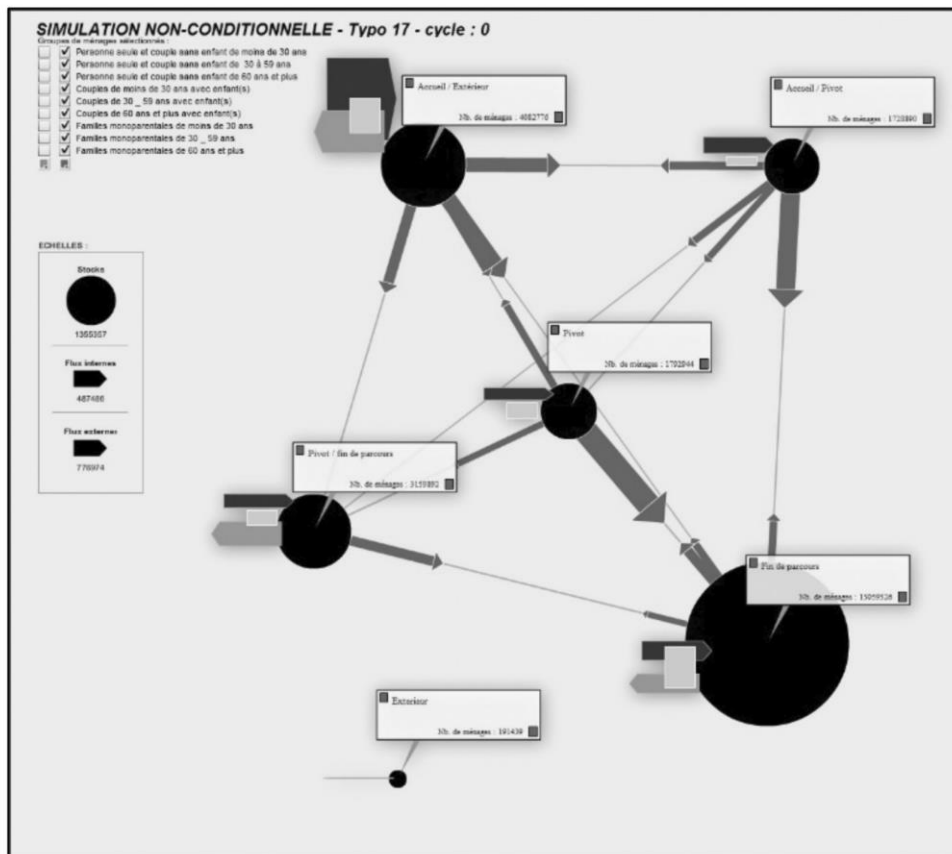
Ces correspondances entre fonctions des types et séquences résidentielles se retrouvent également au sein des groupes hétérogènes. Le type d'accueil/pivot est occupé par des familles jeunes, c'est-à-dire des couples ayant eu des enfants durant leur occupation du logement, qui prolongeront leur parcours dans une résidence plus spacieuse. Quant au type pivot/fin de parcours, qui regroupe une grande fraction des logements sociaux il est occupé par des familles pour la plupart déjà constituées à leur entrée dans le logement. La fonction de fin de parcours s'explique par le fait que nombre des occupants sont fragilisés et seront soit stabilisés dans leur logement, soit exclus du système à leur déménagement (sorties extérieures). Ces exclus

appartiennent à toutes les catégories d'âge à l'exception des plus de 60 ans. Un tiers sont sans enfant et plus d'un quart sont des familles monoparentales. La fonction de pivot est due au fait que la majorité des familles (entre 55 et 73 %) effectuera une sortie interne vers l'habitat de fin de parcours.

Ces fonctions apparaissent très nettement dans le schéma de mobilité du modèle ASHA résumant l'organisation du système (figure 5, ci-dessous). Il met en évidence la fonction, le rôle et la position des 6 types d'habitat. Un autre avantage du schéma est de visualiser et de localiser l'intensité des évictions des ménages ainsi que les mobilités internes aux types d'habitat. Mais, surtout il montre le poids de chacun des types et leurs incidences sur la fluidité du système et ses blocages potentiels.

**Figure 5.**  
**Système national de l'habitat entre 2006 et 2013 (type d'habitat)**

*Cycle 0 Seuil des flux internes = 7000 ménages (les flux en dessous de ce seuil n'apparaissent pas dans le schéma)*



Source ASHA

**Lecture**

*Les ronds correspondent aux stocks de logements des types d'habitat et sont proportionnels à leur nombre. Les flèches en provenance des ronds correspondent aux mobilités entre les types d'habitat du système. Les flèches qui ne sont pas liées aux autres types d'habitat correspondent aux entrées (flèches vers le type) ou aux sorties (flèches vers l'extérieur du type) en provenance ou à destination de l'extérieur du système : ces ménages ne libèrent pas de logements et sont soit des décohabitants, soit des ménages en provenance de l'étranger ou des DOM-TOM. Les rectangles associés aux types correspondent aux mobilités circulaires (mobilités internes aux types d'habitat).*

Si l'on tient compte de la flexibilité des fonctions des groupes, l'habitat d'accueil représente entre 15 et 22 % du parc immobilier, l'habitat-pivot entre 7 et 26 % et l'habitat de fin de parcours entre 57 et 70 %. Cette répartition fait craindre la possibilité d'un blocage du système du fait d'une forte stabilité dans un habitat de fin de parcours surdimensionné et d'un faible renouvellement du peuplement dans un habitat d'accueil insuffisant en nombre de logements. De plus, cette crainte peut être accentuée par l'importance des sorties extérieures de l'habitat d'accueil, mettant en évidence un fonctionnement discriminant d'un système qui expulse les jeunes ménages les plus fragiles et stabilise les ménages âgés les plus insérés. Elle peut être également accentuée par les taux de croissance des groupes entre 2006 et 2013. En effet, ils font apparaître une croissance du parc immobilier concentrée à 80 % dans l'habitat de fin de parcours. L'habitat d'accueil absorbe 24 % de la croissance et l'habitat-pivot voit son nombre de logements diminuer durant la période. Cette évolution peut conduire à une bipolarisation du système autour de l'habitat d'accueil et de l'habitat de fin de parcours, tandis que l'habitat-pivot sensé assurer la transition entre les deux groupes tendrait à disparaître.

Au final, le schéma met en évidence une grande cohérence. Mais il fait également apparaître des mécanismes d'exclusion inquiétants, notamment au sein des petits logements d'accueil et des logements locatifs sociaux et privés de l'habitat-pivot/fin de parcours. La sortie du système conduit à une perte de logement autonome, une cohabitation forcée, le recours à un logement provisoire, voire la rue.

### Filières sociales

Les longueurs de chaînes de vacance confirment la répartition des logements en 3 pôles fonctionnels et structurants du système national de l'habitat. Cette distribution est en grande partie déterminée par des logiques d'ajustement résidentiel dans lesquelles les ménages tentent, tout au long de leur cycle de vie, de faire correspondre les caractéristiques de leur logement à l'évolution de leur situation familiale. Ce mécanisme peut être cependant contrarié par la répartition des types d'habitat et des processus de filtrage démographique qui produisent un grippage dans la fluidité des mobilités. Mais, à ce grippage se superposent des blocages dans la mobilité provoqués par les spécialisations sociales des types de logement. De ce point de vue nous pouvons distinguer 3 filières sociorésidentielles.

**Tableau 7.**  
**Fonction et position sociale des types de logement dans le système d'habitat**

Types de logement	Fonction du logement dans le système	Profil démographique dominant	Position sociale
02. Ind et coll : 1/2P : HLM	Accueil/ Extérieur	Ménages non familiaux tous âges	Populaire ouvert
03. Ind : 1/2P : LOC		Ménages non familiaux jeunes	Populaire ouvert
11. Coll : 1/2P : LOC		Ménages non familiaux jeunes	Mixte
14. Coll : 3/4P : LOC	Accueil/Pivot	Familles jeunes	Mixte
06. Ind : 3/4P : LOC	Pivot	Familles jeunes	Populaire filtrant
09. Ind : 5P : LOC		Familles jeunes	Populaire filtrant
05. Ind : 3/4P : HLM	Pivot/Fin de parcours	Familles âge actif	Populaire ouvert
08. Ind : 5P : HLM		Familles âge actif	Populaire ouvert
13. Coll : 3/4P : HLM		Familles âge actif	Populaire ouvert
17. Coll : 5P : LOC		Familles âge actif	Supérieur ouvert
04. Ind : 3/4P : PROP	Fin de parcours	Ménages non familiaux âgés	Mixte
07. Ind : 5P : PROP		Familles âgées	Supérieur fermé
10. Coll : 1/2P : PROP		Ménages non familiaux âgés	Supérieur fermé
12. Coll : 3/4P : PROP		Ménages non familiaux âgés	Supérieur fermé
15. Coll : 5P : PROP		Familles âgées	Supérieur fermé
16. Coll : 5P : HLM		Familles âge actif	Populaire ouvert
01. Ind : 1/2P : PROP	Extérieur	Ménages non familiaux âgés	Populaire fermé

La première filière concerne les ménages des catégories populaires les plus insérés dans la société. Ils mobilisent les logements sociaux ou privés pour réaliser un parcours résidentiel complet, de l'habitat d'accueil à l'habitat de fin de parcours. S'ils le débutent toujours dans des petits logements locatifs privés ou sociaux, ils le terminent soit comme locataires de grands logements sociaux, soit comme propriétaires d'une maison ou d'un appartement où ils côtoient parfois des couches moyennes ou supérieures.

La deuxième filière, la plus sélective, concerne les couches populaires précarisées. Elle fonctionne comme un entonnoir en aspirant les ménages vers les logements sociaux. Mais rares sont ceux qui parviennent à terminer leur parcours dans les grands logements sociaux collectifs. Faute de ressources, et selon leur situation familiale, les ménages précaires sont bloqués à différents niveaux de la filière des logements sociaux : ceux sans enfants dans les petits logements d'accueil, les familles dans les 3 ou 4-pièces, ou pour certaines dans des grandes maisons de l'habitat-pivot/fin de parcours. Cependant, les ménages précaires et bloqués dans leur parcours ne se maintiennent pas nécessairement dans le système. Parmi les plus fragiles socialement et économiquement, les jeunes ménages locataires d'un petit logement social peuvent en être expulsés, c'est également le cas de certaines familles locataires d'un logement social plus spacieux.

Par comparaison, parce qu'elle concerne des ménages mieux dotés et moins exposés à des blocages, la troisième filière correspondant aux catégories moyennes et supérieures apparaît plus fluide. Ces ménages entrent dans le système par des appartements locatifs où ils côtoient des catégories populaires non précarisées. Ils le prolongent dans des appartements plus spacieux avant d'acquérir une grande maison ou un grand appartement en fin de parcours, un petit logement pour les ménages non familiaux. Il est probable qu'une partie d'entre eux circulent dans l'habitat de fin de parcours en ajustant la taille du logement à la taille du ménage tout en restant propriétaires.

Selon leurs ressources sociales ou économiques tous les ménages ne sont donc pas égaux face au système résidentiel. Il en résulte des spécialisations sociales et démographiques dans l'occupation des types d'habitat. Mais, plus qu'à une segmentation structurée par les caractéristiques sociales (populaires vs supérieures), les filières opposent davantage les ménages insérés socialement aux ménages précarisés. Dans ce cadre, les ménages les plus insérés sont ceux qui parviennent à réaliser un parcours résidentiel complet de l'habitat d'accueil à l'habitat de fin de parcours. Les ménages les moins insérés sont ceux exposés aux rejets du système ou bloqués dans des fractions du logement social, faute de perspectives résidentielles. Ce système apparaît donc profondément inégalitaire dans la mesure où il exclut une importante fraction des ménages populaires précarisés en ne maintenant que la fraction de la population la plus stabilisée socialement.

L'organisation du système autour d'un habitat d'accueil, d'un habitat-pivot et d'un habitat de fin de parcours apparaît cependant structurelle. Or nous avons vu que la croissance du parc immobilier n'est pas homogène. Durant la période récente, l'évolution des types d'habitat s'est effectuée en faveur des logements de fin de parcours (accession à la propriété) et au détriment des logements-pivots (locatif privé). Reste à savoir si cette bipolarisation risque d'affecter dans la durée les filières résidentielles et les ménages quelles que soient leurs caractéristiques. Avec le risque d'un rejet et d'un blocage amplifié des ménages les plus fragiles. Et au-delà, d'un remodelage de la composition des types d'habitat.

### *III. Prospective (2013-2033) et exclusions*

Une fois établies la structure, l'organisation et la logique du fonctionnement de l'habitat en 2013, nous sommes en mesure de réaliser une analyse prospective de l'évolution du système. Compte tenu de son inertie, nous avons choisi d'effectuer des simulations dans une profondeur temporelle de 20 ans, en considérant que les tendances sur cette période seront suffisamment significatives et lisibles. La question posée étant de savoir si le système observé en 2013 conduit à une stabilité du peuplement, voire si le système lui-même est stable dans son fonctionnement. Enfin, les tendances actuelles traduisent-elles un processus socialement viable ou imposent-elles des modifications plus ou moins radicales ?

Compte tenu du débat actuel autour du mal-logement et de la vulnérabilité résidentielle, il apparaît en première approche opportun de faire un focus sur ce que nous disent les simulations sur l'évolution de l'exclusion dans le système d'habitat. Ainsi, les simulations font apparaître un flux de sortie du système de près de 450 000 ménages entre 2032 et 2033. Ces mouvements sont supérieurs d'1,5 fois à ceux observés entre 2012 et 2013. Cependant, cette évolution doit tenir compte de l'augmentation sensible du nombre de logements durant ces 20 années (+3 035 074 logements). Dans les faits, les sorties extérieures constituent 18,5 % de l'ensemble des sorties des logements en 2013 et 20,2 % en 2033. Le processus d'exclusion du parc immobilier augmente donc entre les deux périodes. Mais au-delà d'une quantification brute, il semble plus pertinent de comparer la répartition de ces sorties entre les types d'habitat constituant le système.

**Tableau 8.**  
**Évolution de la répartition des sorties extérieures entre 2013 et 2033**  
**suite à une simulation conditionnelle**

*Simulation conditionnelle 20 cycles alpha 8*

Fonction habitat		Répartition des sorties extérieures en 2013	Répartition des sorties extérieures en 2033	Variation (en points)	Répartition du stock de logements en 2013	Répartition du stock de logements en 2033
<b>Extérieur</b>		<b>1,0</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,4</b>	0,7	0,7
<b>Accueil/Extérieur</b>	<b>Total</b>	<b>48,7</b>	<b>56,6</b>	<b>7,8</b>	15,7	16,3
	HLM	18,4	10,6	-7,7	4,1	3,9
	Non HLM	30,4	45,9	15,6	11,6	12,4
<b>Accueil/Pivot</b>		<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	6,6	6,6
<b>Pivot</b>		<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	6,9	6,1
<b>Pivot/Fin de parcours</b>	<b>Total</b>	<b>27,8</b>	<b>19,9</b>	<b>-8,0</b>	12,1	12,1
	HLM	24,1	18,7	-5,4	11,4	11,5
	Non HLM	3,8	1,2	-2,6	0,7	0,6
<b>Fin de parcours</b>	<b>Total</b>	<b>22,3</b>	<b>22,5</b>	<b>0,2</b>	57,9	58,2
	Non familiaux âgés	17,7	20,0	2,3	26,9	27,0
	Familles âgées	4,4	1,9	-2,5	29,9	30,0
	Familles tous âges	0,1	0,6	0,5	1,1	1,3
<b>Total</b>		<b>100</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>

*Source : ASHA*

Que l'on se situe en 2013 ou en 2033, près des trois quarts des ménages exclus occupent 3 types de logements : les petits logements locatifs privés de l'habitat d'accueil, les logements sociaux de moins de 5 pièces de l'habitat-pivot/fin de parcours, et les logements en accession à la propriété de moins de 5 pièces de l'habitat de fin de parcours. La simulation fait apparaître que cette polarisation de l'exclusion s'accroît entre 2013 et 2033. Lors de la première période ces logements concentrent 72 % des sorties extérieures, ce chiffre s'élève à 85 % en 2033 alors qu'ils constituent toujours la moitié du parc immobilier. Cette augmentation de l'exclusion se concentre surtout sur les petits logements locatifs privés de l'habitat d'accueil, où les sorties extérieures s'accroissent de plus de 15 points.

Pour interpréter ces évolutions il est nécessaire de comprendre celles intervenant sur le système global à l'horizon 2033. L'approche prospective met ainsi en évidence une profonde refonte de son organisation, dans laquelle l'habitat-pivot disparaît en laissant la place à une configuration bipolarisée autour de l'habitat d'accueil et de l'habitat de fin de parcours (figures 6 et 7, pages 76-77).

Cette refonte trouve son origine dans la diminution d'une partie du parc locatif privé alors que les logements en accession à la propriété continuent de s'accroître et que le parc social demeure relativement stable. C'est donc une partie des logements permettant la réalisation d'étapes intermédiaires dans le parcours des ménages socialement stabilisés qui disparaissent. Cela entraîne une adaptation des mobilités à cette nouvelle donne immobilière. Les filières deviennent plus sélectives, le manque de logements locatifs entraînant une tension pour l'accès à ce parc. Par ailleurs, l'inflation d'une offre en accession à la propriété associée à une diminution ou une stagnation du parc locatif pousse les jeunes ménages à acquérir des logements dès leur entrée dans le système. Il en résulte une réorganisation dans laquelle les ménages les plus aisés réalisent leur parcours en restant propriétaires. Faute d'une offre d'accueil suffisante, les logements-pivots en locatif privé sont mobilisés par les jeunes ménages des couches moyennes ou supérieures les moins bien dotées pour pouvoir débiter leur parcours, en faisant basculer la fonction de ces logements dans le système. Enfin, les logements sociaux constituent une filière autonome réservée aux couches populaires qui ne peuvent entrer dans la filière des logements privés, et aux ménages précaires. En d'autres termes, l'analyse prospective montre une évolution vers la disparition de l'habitat-pivot, dans la filière sociale comme dans la filière privée.

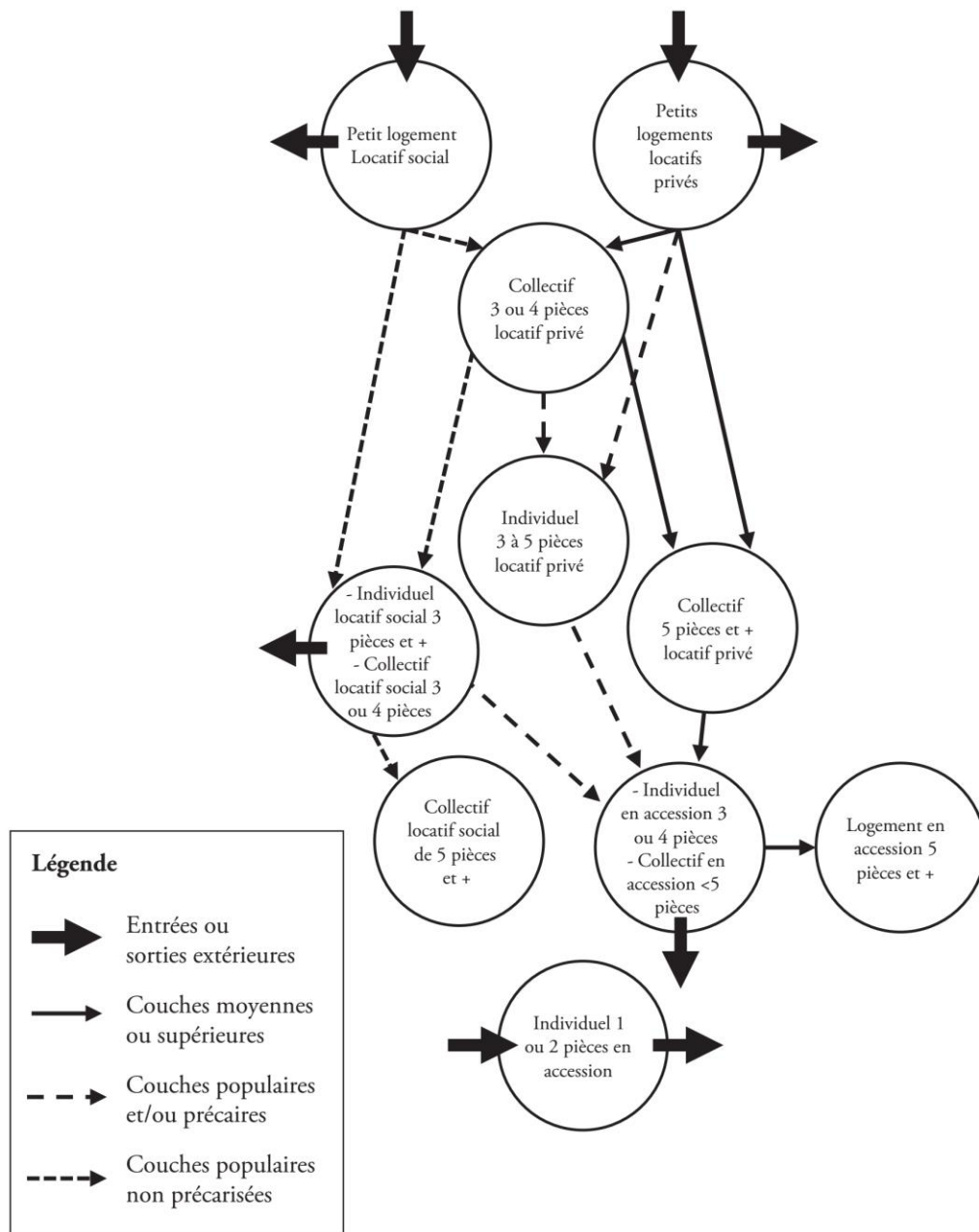
L'augmentation des exclusions à l'horizon 2033 s'explique par l'instabilité du système. En premier lieu, il augmente les probabilités d'exclusion pour les ménages qui ne peuvent accéder à la propriété, ou qui ne peuvent réaliser des transactions leur permettant de rester propriétaires. En second lieu, il fait apparaître de fortes tensions dans la filière sociale. Les ménages des couches populaires sont pris en étau dans le parc de 3 ou 4-pièces, du fait de la disparition progressive des petits logements d'accueil et de l'insuffisance de grands logements de fin de parcours. Cet ensemble montre les risques d'un grippage progressif du système. Dans cette configuration, le nombre de mal-logés par une suroccupation peut s'accroître, les familles des couches populaires étant bloquées dans des petits logements, une partie des familles des couches supérieures ne pouvant accéder à des logements plus spacieux. Au final, les sorties du système risquent d'augmenter en touchant non seulement les ménages les plus précaires et les décohabitants, comme c'est le cas actuellement, mais en se diffusant également auprès des jeunes ménages des couches moyennes ou supérieures ne pouvant devenir ou rester propriétaires et des familles des couches populaires ne pouvant se maintenir dans le logement social.

Ces résultats corroborent les alertes sur les difficultés de logement d'une part croissante de la population lancées depuis une quinzaine d'années. Ils permettent de souligner que l'évolution du système actuel ne sera pas en mesure d'enrayer le mal-logement et que celui-ci risque fort de s'accroître dans les années à venir. L'approche globale et dynamique permise par le modèle ASHA permet de décrire les enchaînements de causalité en ouvrant la réflexion par



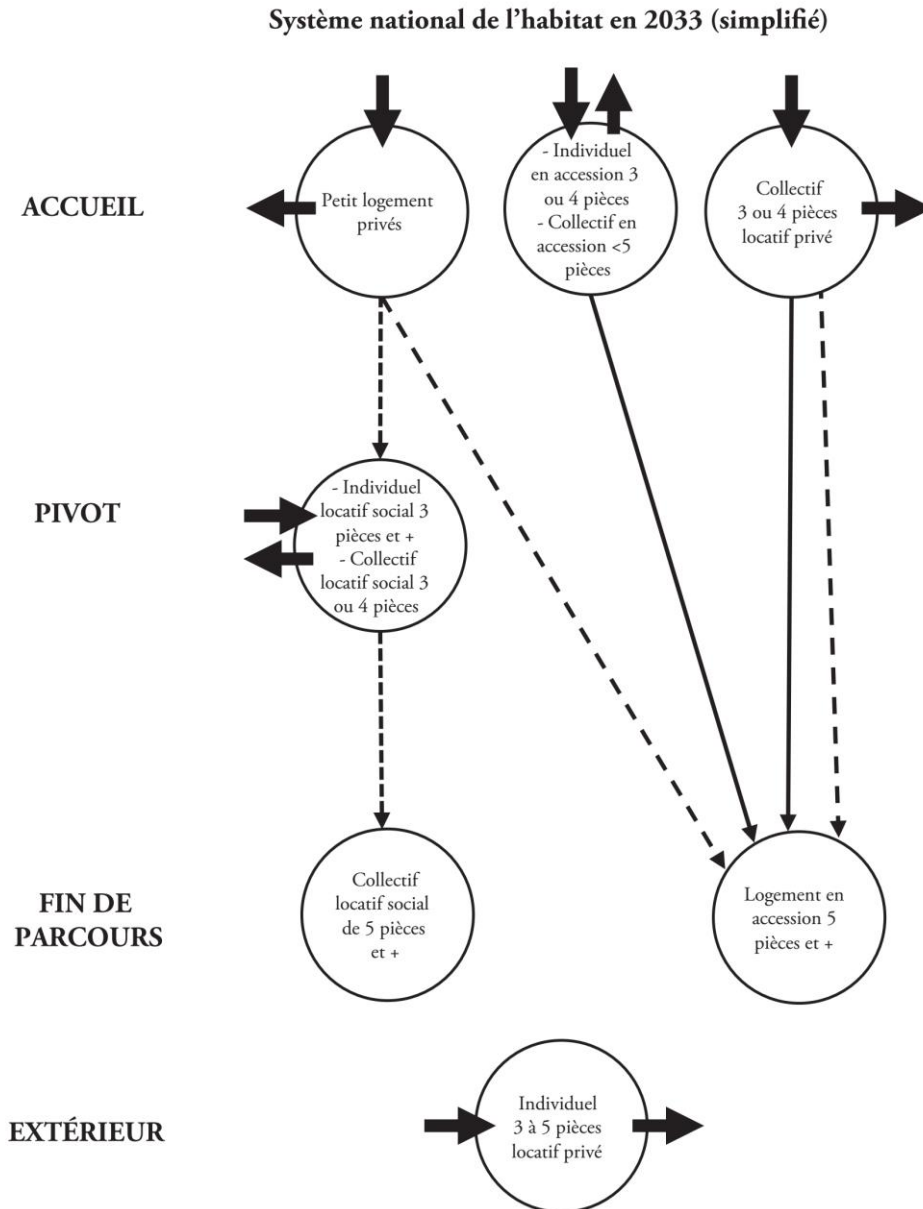
**Figures 6 et 7.**  
**Comparaison du système national de l'habitat (simplifié) entre 2013 et 2033**

**Système national de l'habitat en 2013 (simplifié)**



*Le schéma ne tient pas compte du poids de chacun des types d'habitat dans le système.*

*Le schéma du système national de l'habitat de 2013 entérine et anticipe la disparition du parc immobilier des maisons en location de 3 à 5 pièces, des petits logements locatifs sociaux et des appartements locatifs privés de 5 pièces et plus.*



une approche appréhendant l'ensemble du parc immobilier et la globalité des ménages, et non plus uniquement les fractions du parc concentrant les mal-logés ou la fraction des ménages en situation de précarité résidentielle. Enfin, ces résultats relativisent la réalité actuelle d'une crise du logement, dans la mesure où elle n'affecte pas toutes les catégories de ménages, même si elle court le risque de s'élargir à d'autres couches de la population. En particulier, ils montrent les risques de diffusion des difficultés à se loger pour la majeure partie des jeunes ménages, et d'un cloisonnement social plus affirmé du parc immobilier.

#### Références citées

- Bonvalet, C., (dir.) (1994). *Logement, Mobilité et Populations urbaines*. Paris : CNRS Éditions.
- Emmi, P.C. et Magnusson, L. (1988) "Residential Vacancy Chain Models of an Urban Housing Market. Exercises in impact and needs assessment", *Scandinavian Housing and Planning Research*, 5, 129-145.
- Emmi, P.C. et Magnusson, L. (1994) "The Predictive Accuracy of Residential Vacancy Chain Models", *Urban studies*, Vol 31, 7, 1117-1131.
- Ferrari, ED. (2011) "Conceptualising Social Housing within the Wider Housing Market: A Vacancy Chain Model", *Housing Studies*, Vol 26,1, 95-116.
- Grafmeyer, Y. (2010) « Approches sociologiques des choix résidentiels », dans Authier J.-Y, Bonvalet C., Lévy J.-P (éds), *Élire domicile. La Construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, PUL 35-52.
- Lévy, J.-P. (2003) « Peuplement, Territorialités et Trajectoires. Le cas de la Seine-Saint-Denis », *Population*, n° 3, 2003, pages 365-400.
- Lévy, J.-P., Boisard, O., Salingue, J. (2016) "The ASHA model: An alternative to the Markovian approach to housing vacancy chains: An application to the study of population in Lille (Nord, France)", *Urban Studies*, 1-24.
- Lévy, J.-P., Salingue, J., Boisard, O. (2017) *Modélisation du système de l'habitat français. Configuration, Fonctionnement et Prospective 2013-2033*. Marne-la-Vallée, LATTs, Anthro-Lab, O.B.Conseil, PUCA.
- Magnusson Turner, L. (2008) "Who Gets What and Why? Vacancy Chains in Stockholm's Housing Market", *European Journal of Housing Policy*, Vol. 8, 1, 1-19.

## ***Bibliographie*** ***(extraits)***

### **Ouvrages**

*La Ville éclatée : quartiers et peuplement*, édition avec Nicole Haumont, L'Harmattan, 1998

*Métropoles en mouvement ; une comparaison internationale*, édition avec F. Dureau, V. Dupont, E. Lelièvre, T. Lulle, Anthropos, 2002

*Du domicile à la ville, Vivre en quartiers anciens*, avec Jean-Yves Authier (dir), Bernard Bensoussan, Yves Grafmeyer et Claire Lévy-Vroélant, collection Villes, Anthropos, 2001

*L'Accès à la ville, Les mobilités spatiales en questions*, édition avec F. Dureau, collection Habitat et Sociétés, L'Harmattan, 2002

*Écologies urbaines*, édition en collaboration avec O. Coutard, collection Villes, Anthropos, 2010

*Élire domicile, La construction sociale des choix résidentiels*, édition avec J.-Y. Authier et C. Bonvalet, PUL, 2010

*De la ville durable à la nature en ville*, édition avec Isabelle Hajek et Philippe Hamman, Presses Universitaires du Septentrion, collection Environnement et Société, 2015

*Position sur la recherche et l'innovation urbaine*, avec Gérard Hégron, Point d'information national Ville, 2018

### **Rapports de recherche**

*Les contextes locaux de l'habitat en France*, thèse de doctorat de l'Université de Paris 1, Paris, 1990

*Marchés de l'habitat et politiques locales. Contribution à la définition d'orientations de recherche*, en collaboration avec M.-C. Jaillot et R. Ballain, GDR Socio-Économie de l'habitat, décembre 1992

*Habitat et Peuplement en France, Fin de cycle et nouvelle donne*, Thèse d'habilitation à diriger les recherches ; Université Paris 1, UFR de Géographie, 2003

*La Construction sociale des rapports résidentiels : expérience, configuration, contexte*, avec J.-Y. Authier, Y. Grafmeyer, C. Lévy-Vroélant, A. Flamand., O. Rissoan, PUCA/ GRS/CRH-LOUEST, Lyon, août 2005

*La Consommation énergétique de la résidence à la ville. Aspects sociaux, techniques et économiques*, Paris, Programme ENERGIHAB, ANR Villes durables, 2013

*Le Système de l'habitat français en 2013. Configuration, Fonctionnement et Prospective à l'horizon 2033*, Marne-la-Vallée, LATTTS, Anthropo-Lab, O.B. Conseil, PUCA, 2017

*Les Modèles de consommation énergétique des bâtiments. Limites et Perspectives*, avec Fateh Belaïd, chaire Éco-Conception. Paris, Vinci, ParisTech, Latts, mars 2018

### **Articles**

« Un siècle d'étude sur l'habitat français en géographie urbaine », avec Yankel Fijalkow, *Les Annales de Géographie*, n° 662, 2008

« Les politiques du logement », avec Yankel Fijalkow, in *Politiques publiques 2. Changer la société*, Chapitre 4, O. Borraz et V. Guiraudon (dir.), Sciences Po Les Presses, 2010

« Transition écologique et transition énergétique urbaines, Questions autour de l'interdisciplinarité et de la modélisation », in *Le Génie urbain revisité, Innovations/Expérimentations*, B. Landau et Y. Diab (dir.), Presses des Ponts, 2017

« L'inquiétude des « Gilets jaunes » exprime une crainte de la perte d'une garantie sociale essentielle : celle du droit au logement », in *Le Monde*, 18 février 2019