

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N°767



SOCIÉTÉ - HABITAT

Février 2018 • www.lau-idf.fr

## LES TENSIONS SUR L'IMMOBILIER FREINENT LES DÉMÉNAGEMENTS EN ÎLE-DE-FRANCE

**+50%**

DES LOCATAIRES FRANCILIENS DU SECTEUR LIBRE SOUHAITERAIENT DÉMÉNAGER, CONTRE 40% EN PROVINCE.

**11%**

DES MÉNAGES ONT DÉMÉNAGÉ EN 2012 EN ÎLE-DE-FRANCE, CONTRE 13% EN 1998.

**51%**

DES MÉNAGES FRANCILIENS DÉMÉNAGENT DANS LEUR COMMUNE OU UNE COMMUNE LIMITROPHE.

EN ÎLE-DE-FRANCE, LA JEUNESSE DE LA POPULATION ET L'IMPORTANCE DU PARC LOCATIF, COMPOSÉ EN GRANDE PARTIE DE PETITS LOGEMENTS, DEVRAIENT FAVORISER LES MOBILITÉS RÉSIDENIELLES. POURTANT, CHANGER DE LOGEMENT Y EST PLUS DIFFICILE QU'EN PROVINCE POUR LES LOCATAIRES. EN CAUSE, LA RELATIVE FAIBLESSE DU NIVEAU DE LA CONSTRUCTION DURANT LA PÉRIODE 2006-2013 ET LE COÛT DU LOGEMENT, QUI FREINENT LES MOBILITÉS RÉSIDENIELLES DES MÉNAGES FRANCILIENS.

**A**u cours de l'année 2012, 554 500 ménages (encadré Sources et définitions p.5) ont emménagé en Île-de-France, soit un ménage sur dix. Parmi eux, 80% habitaient déjà en Île-de-France et, souvent, ont emménagé à proximité de leur ancienne adresse, 14,5% sont venus d'autres régions et 5,5% de l'étranger. Ces emménagements peuvent être mis en regard des caractéristiques des ménages mobiles et de la structure de l'offre de logements.

### UNE FORTE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE CHEZ LES JEUNES ET DANS LES PETITS LOGEMENTS LOCATIFS

Les ménages les plus mobiles sont jeunes (tableau p.5). Toutes choses égales par ailleurs, la probabilité d'avoir déménagé en 2012 décroît régulièrement avec l'âge de la personne de référence (encadré Méthodologie : régression logistique et annexe web 1). Parmi les ménages franciliens ayant changé de logement en 2012, 68% ont moins de 40 ans et seulement 11% ont 55 ans ou plus. Jeunes, les ménages mobiles sont aussi pour les deux tiers composés de personnes vivant seules ou en couple sans enfant.

Si l'âge est le facteur explicatif le plus important, la mobilité résidentielle dépend aussi du statut d'occupation du logement et du nombre de pièces, les deux étant en partie liés (annexe web 2). Les locataires de meublés et du secteur libre sont nettement plus mobiles que ceux du secteur social et que les propriétaires. Ils vivent dans des logements plus petits. Près de six ménages mobiles franciliens sur dix ont ainsi emménagé dans le parc locatif privé ou dans un meublé, majoritairement dans des studios ou des deux pièces, au sein de la métropole du Grand Paris : elle concentre en effet 73% du parc locatif privé et des meublés et 63% des emménagements en Île-de-France.



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE ET  
INTERDÉPARTEMENTAIRE  
DE L'ÉQUIPEMENT ET DE  
L'AMÉNAGEMENT



Mesurer pour comprendre  
Île-de-France

## Les déménagements en Île-de-France : une affaire de proximité



En comparaison, à peine un ménage mobile sur six a emménagé dans le parc locatif social. La moitié est constituée de familles avec enfant(s), avec une proportion assez importante de familles monoparentales (près de deux familles sur cinq). Les autres vivent seuls (trois ménages mobiles sur dix) ou en couple sans enfant (un sur sept). Enfin, un quart des ménages mobiles franciliens sont propriétaires. Quand ils n'ont pas d'enfant, six sur dix acquièrent leur logement, le plus souvent de petite taille, dans la métropole du Grand Paris. Les ménages avec enfant(s), quant à eux, achètent majoritairement en grande couronne, et plus de la moitié d'entre eux sont des couples avec un enfant de moins de 6 ans. Ils occupent alors de plus grands logements.

### UNE SOUS-MOBILITÉ RÉSIDEN- TIELLE DES MÉNAGES FRANCILIENS, EN PARTICULIER AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION

Jusqu'à la fin des années 1990, la mobilité résidentielle était plus élevée en Île-de-France qu'en province. Ce n'est plus le cas en 2012, en particulier dans la Métropole du Grand Paris et parmi les locataires.

#### *Une mobilité des ménages plus faible en Île-de-France qu'en province...*

Les caractéristiques des ménages et du parc de logements sont *a priori* favorables à une mobilité résidentielle plus élevée en Île-de-France. En effet, la région est jeune : en 2013, 40 % de la population francilienne a moins de 30 ans, contre 36 % en province. Son parc de logements se caractérise par une part importante de logements d'une ou deux pièces (32 % du parc francilien, contre 15 % en province). Les locataires sont plus nombreux dans la région qu'en province (52 % contre 40 %), notamment les locataires de meublés.

Pourtant, la mobilité résidentielle y est plus faible qu'en province : 11,0 % contre 11,8 %. Ce phénomène est relativement récent. En 1999, la situation était inverse : 13,0 % des ménages franciliens avaient emménagé l'année précédente contre 11,8 % en province.

Compte tenu des caractéristiques du parc de logements francilien, la mobilité attendue des ménages en Île-de-France au cours de l'année 2012 devrait

être de 13,9 %, soit près de trois points de plus que celle réellement constatée (encadré Mobilités résidentielles). Peu perceptible chez les propriétaires, cette sous-mobilité est particulièrement marquée dans la région pour les locataires (cartes 3 à 5). Ce phénomène traduit leurs difficultés à déménager malgré un fort désir de changer de logement. En effet, plus de la moitié des locataires du secteur libre souhaiterait déménager, contre 40 % en province.

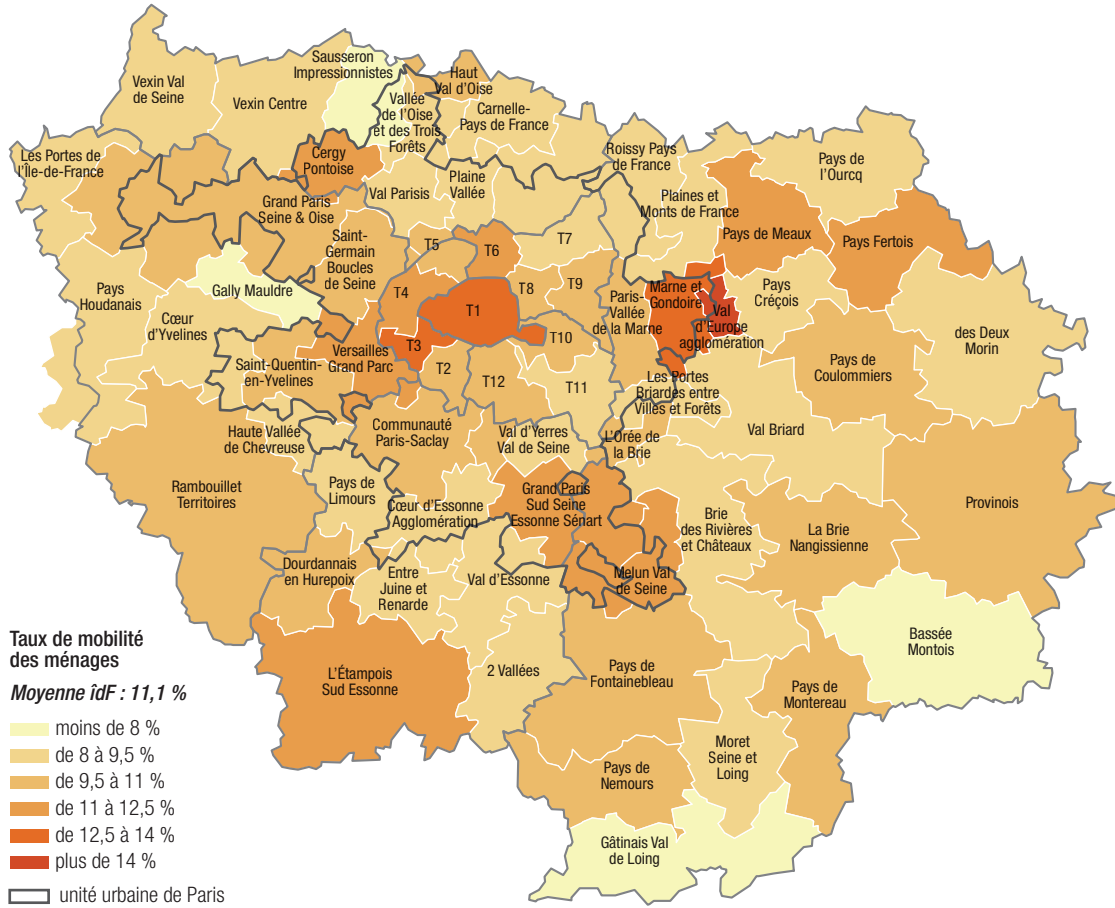
#### *... notamment dans la métropole du Grand Paris*

Au premier abord, Paris est l'un des territoires franciliens où les ménages sont les plus mobiles (carte 1), en raison principalement de l'importance de son parc locatif privé (près d'un logement sur deux) et de son parc de petite taille (plus d'un logement sur deux est constitué d'une ou deux pièces). Près d'un ménage parisien sur sept y a emménagé au cours de l'année 2012. Toutefois, la mobilité observée est inférieure de 5,6 points à la mobilité attendue (carte 2). Le constat est identique pour les autres territoires composant la métropole du Grand Paris, où la sous-mobilité atteint au moins deux points. Au-delà du périmètre de l'unité urbaine de Paris, la mobilité des ménages est proche de celle des autres régions de France métropolitaine, voire souvent légèrement supérieure à celle attendue, mais elle est très variable d'un territoire à l'autre.

En 1999, les ménages de grande couronne étaient plus mobiles qu'attendu du fait de la mise sur le marché d'un parc important de logements neufs. Depuis, les migrations résidentielles ont baissé partout et, en 2013, la sous-mobilité des ménages franciliens s'est généralisée dans tous les départements, à l'exception de la Seine-et-Marne. En effet, les emménagements sont particulièrement fréquents dans certaines intercommunalités de ce département, comme par exemple dans le Pays ferrois, le Pays créçois, Plaines et Monts de France et Val d'Europe Agglomération. Dans cette dernière, près d'un ménage sur cinq a emménagé au cours de l'année. La présence du parc Disneyland, la proximité de l'aéroport de Roissy et de la gare TGV de Marne-la-Vallée, sont des éléments propices à l'attractivité du territoire. Le parc de logements locatifs y est important (près d'un logement sur deux) et la construction neuve y est dynamique.

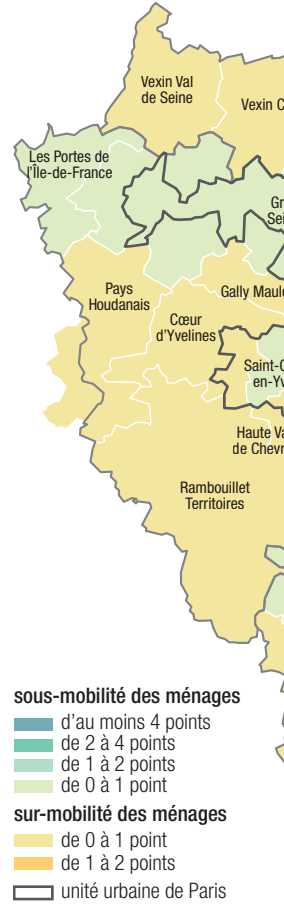
**1. Une mobilité résidentielle observée élevée dans les intercommunalités à forte construction (Val d'Europe, Marne et Gondoire) et dans les secteurs où le parc locatif privé et de petite taille est important (Paris)**

(mobilité observée tous statuts d'occupation des ménages confondus)



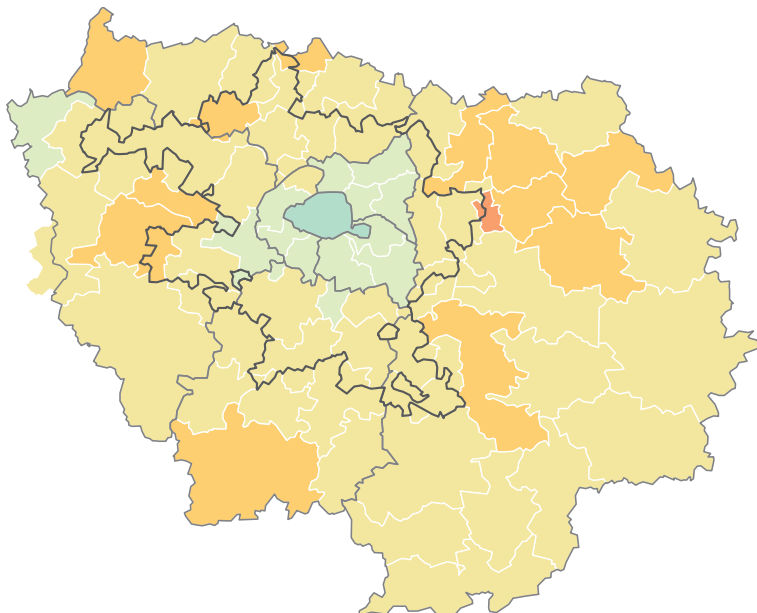
**2. Une mobilité résidentielle observée élevée dans les intercommunalités à forte construction (Val d'Europe, Marne et Gondoire) et dans les secteurs où le parc locatif privé et de petite taille est important (Paris)**

(écart en point entre mobilité observée et attendue)



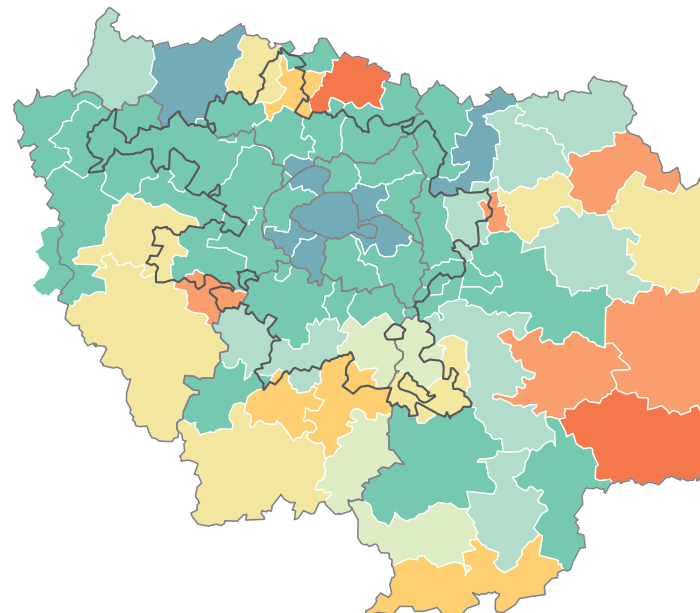
**3. Une légère sur-mobilité des ménages propriétaires en grande couronne...**

(écart entre mobilité observée et attendue des propriétaires occupants)



**4. ... qui contraste avec la forte sous-mobilité des locataires du parc social...**

(écart entre mobilité observée et attendue des locataires du parc social)



plus faible qu'attendue dans les secteurs où le parc locatif privé est le plus important, notamment au sein de la Métropole du Grand Paris (écart entre mobilité observée et attendue tous statuts d'occupation des ménages confondus)

# LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE DANS LES INTERCOMMUNALITÉS FRANCILIENNES

Mobilité observée et écart en point avec la mobilité attendue\* en 2012, selon le statut d'occupation, le type de logement, son nombre de pièces et son ancienneté (référence France métropolitaine).



## Lecture

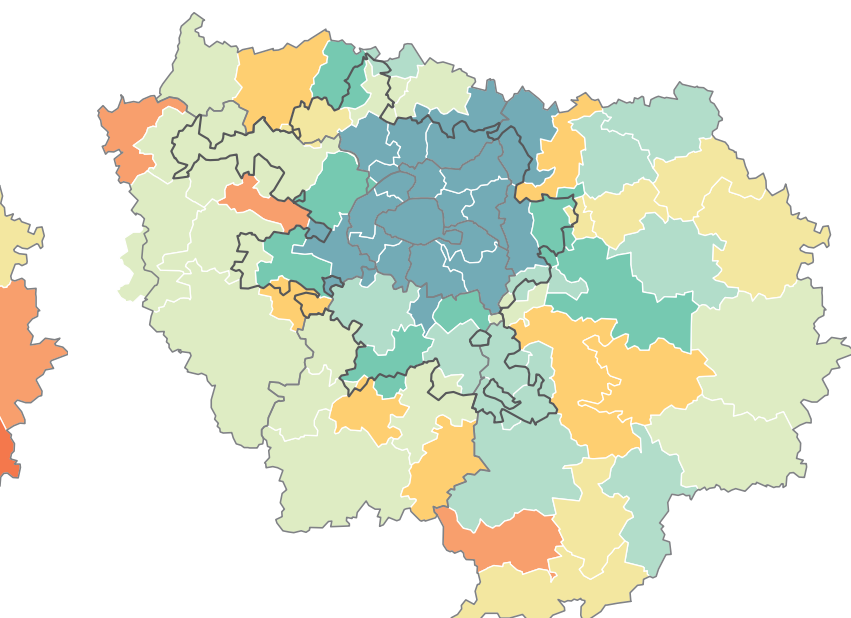
Sur les cartes 2 à 5, les tonalités bleu-vert indiquent les territoires où la mobilité résidentielle est freinée, notamment pour les locataires du parc privé au sein de l'agglomération centrale. Les tonalités orangées, elles, représentent les territoires où la mobilité résidentielle est plus fluide.

\*Rappel méthodologique : la comparaison des taux observés et des taux attendus

La composition du parc de logements influence la mobilité résidentielle des ménages. Un indicateur permet d'apprécier leur mobilité dans chaque territoire, qui consiste à comparer les taux de mobilité observés et attendus.

La mobilité attendue est le nombre d'emménagements qui auraient lieu dans un territoire si l'on appliquait aux 240 segments de son parc de logements (statut d'occupation x type de logements x nombre de pièces x date d'achèvement du logement) les taux observés au niveau national pour ces mêmes segments.

## 5. ... et surtout celle des locataires du parc privé, notamment dans la Métropole du Grand Paris (écart entre mobilité observée et attendue des locataires du parc privé)



### sous-mobilité des ménages

- d'au moins 4 points
- de 2 à 4 points
- de 1 à 2 points
- de 0 à 1 point

### sur-mobilité des ménages

- de 0 à 1 point
- de 1 à 2 points
- de 2 à 4 points
- de plus de 4 points

□ unité urbaine de Paris

N 0 10 km

Source : Insee, RP 2013  
© IAU idF 2017

Au cours de la période 2006-2013, 5,4 logements y ont été construits chaque année pour 100 existants, contre 1,1 en Île-de-France.

La mobilité résidentielle observée est à l'inverse très faible dans certaines intercommunalités excentrées où la population est âgée, avec un parc de logements composé essentiellement de maisons et une construction neuve très faible (par exemple Gally-Mauldre dans les Yvelines, carte 1).

### Une nouvelle résidence peu éloignée de l'ancienne

Parmi les ménages mobiles déjà présents dans la région en 2012, plus du tiers a changé de logement sans pour autant quitter sa commune de résidence ou son arrondissement parisien. La moitié des ménages mobiles est restée dans un périmètre ne dépassant pas la couronne des communes limitrophes de sa commune de départ, et près des trois quarts dans un périmètre de trois couronnes de communes limitrophes (infographie p. 2). Ces proportions recouvrent toutefois des disparités territoriales. Pour continuer à bénéficier des aménités de la métropole, les Parisiens sont les plus nombreux à déménager à proximité de leur ancien lieu de résidence, tandis que les résidents de grande couronne sont davantage enclins à déménager sur de plus longues distances (annexe web 3). Selon l'enquête nationale Logement, les motifs de déménagement sont plus souvent liés à des raisons familiales et aux caractéristiques du logement qu'à des considérations dues à l'emploi et/ou aux déplacements domicile-travail.

## UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU QUI LIMITE LES DÉMÉNAGEMENTS

La faiblesse de la mobilité résidentielle en Île-de-France en 2012 tient à celle de la construction neuve, en particulier dans le secteur social. Elle témoigne aussi des prix élevés de l'immobilier et de la difficulté croissante des ménages franciliens locataires à dérouler leur parcours résidentiel.

### Peu de construction neuve en Île-de-France de 2006 à 2013

La construction neuve génère des effets en chaîne qui augmentent la mobilité résidentielle globale bien au-delà de son impact direct. En effet, les personnes qui s'installent dans un logement neuf libèrent souvent un logement ancien remis sur le marché, qui peut lui-même générer une autre mobilité, etc. L'installation de 100 ménages entrant dans des logements neufs générerait le déménagement en chaîne d'environ 290 autres ménages quand il s'agit de cinq pièces ou plus, d'environ 170 autres quand il s'agit de trois ou de quatre pièces, et d'environ 70 s'il s'agit de studios ou de deux pièces.

Si la construction de logements neufs a fortement progressé en Île-de-France, et concentre désormais un cinquième des logements neufs autorisés en France en 2016, elle a été particulièrement atone dans la région entre 2006 et 2013, ne représentant qu'à peine plus de 10 % des logements construits en France durant cette période.

## SOURCES ET DÉFINITIONS

Les données de cette étude sont issues du recensement de la population de 2013 et de l'enquête nationale Logement (ENL) de 2013 également. L'ENL menée par l'Insee est une source statistique majeure pour décrire le parc de logements et les conditions d'occupation par les ménages de leur résidence principale. Elle permet également de mesurer le coût du logement.

Un **ménage** désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de colocation par exemple). Un ménage peut être constitué d'une personne seule. On considère qu'un ménage est mobile dès lors que la **personne de référence du ménage** a changé de logement. Ce sont les caractéristiques de la personne de référence qui sont utilisées pour décrire celles du ménage (âge, statut d'activité, etc.).

Le **statut d'occupation du logement** définit la situation juridique du ménage concernant l'occupation de sa résidence principale. On distingue trois statuts principaux : propriétaires, locataires et logés gratuitement.

## MÉTHODOLOGIE : RÉGRESSION LOGISTIQUE

L'utilisation des modèles de régression logistique permet d'isoler les déterminants de la mobilité résidentielle et leurs effets spécifiques pris un à un, les autres variables étant contrôlées. La régression logistique permet donc de mesurer le lien statistique existant entre les caractéristiques sociodémographiques de la **personne de référence du ménage** et du **logement** qu'elle occupe, et le fait ou non d'avoir emménagé dans ce logement depuis un an ou moins. L'**âge** est le facteur le plus influent sur la mobilité : celle-ci décroît régulièrement avec l'âge. Le **statut d'occupation** joue également fortement sur la mobilité : les locataires du parc privé ont trois fois plus de chances d'effectuer une mobilité que les propriétaires. La **taille du logement**, partiellement liée au statut d'occupation, a également un impact sur la mobilité : les déménagements ont davantage lieu dans des logements de petite taille (données complémentaires).

## MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES : LES TAUX OBSERVÉS ET LES TAUX ATTENDUS

La composition du parc de logements influence la mobilité résidentielle des ménages.

Un indicateur permet d'apprécier la mobilité des ménages dans chaque territoire : il consiste à comparer les taux de mobilité observés et attendus.

La **mobilité attendue** est le nombre de mouvements qui auraient lieu dans un territoire si l'on appliquait aux 240 segments de son parc de logements les taux observés au niveau national pour ces mêmes segments. Les 240 segments sont composés du statut d'occupation, du type de logements, de son nombre de pièces et de la date de son achèvement.

L'écart obtenu entre le **taux observé** et le **taux attendu** permet d'isoler la part du taux liée à d'autres facteurs que les statuts d'occupation : le type, la taille du logement et la date d'achèvement du logement.

### Les locataires franciliens déménagent moins qu'en province

Part des ménages mobiles selon l'âge, le statut d'occupation et le nombre de pièces du logement (en %)

	Île-de-France	Autres régions de France métropolitaine
<b>Total</b>	<b>11,0</b>	<b>11,8</b>
<b>Âge</b>		
Moins de 30 ans	36,1	42,4
Entre 30 et 49 ans	12,4	14,0
Entre 50 et 69 ans	4,3	5,5
Plus de 70 ans	2,2	2,4
<b>Statut d'occupation</b>		
Propriétaires	5,8	4,8
Locataires secteur libre	20,3	27,0
Locataires HLM	7,7	12,4
Locataires meublés	34,5	42,5
Logés gratuitement	14,1	13,7
<b>Nombre de pièces du logement</b>		
1 pièce	22,3	33,6
2 pièces	15,7	22,6
3 pièces	10,2	14,9
4 pièces	7,0	9,6
5 pièces	5,7	6,9
6 pièces	5,3	5,4

**Lecture** : en Île-de-France, 5,8 % des ménages propriétaires en 2013 ont changé de logement en 2012, contre 4,8 % dans les autres régions de France métropolitaine.

**Champ** : ensemble des ménages mobiles en 2012.  
Source : Insee, recensement de la population 2013.

Le nombre de logements neufs rapporté au nombre d'habitants était le plus faible de toutes les régions. Ainsi, en 2013, 5 % des ménages mobiles franciliens résident dans un logement achevé après 2010 (contre 9 % en province), avec de fortes disparités entre la grande couronne et le cœur d'agglomération. Le regain récent de la construction de logements, ainsi que les anticipations liées au déploiement des lignes du Grand Paris Express pourraient toutefois soutenir la mobilité des Franciliens et réduire l'écart avec la province.

S'agissant de Paris, l'attractivité de la capitale pour les non-résidents engendre une demande significative pour des usages temporaires, notamment touristiques, qui limite d'autant les logements accessibles de manière permanente aux Franciliens. Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels à Paris et en petite couronne a ainsi augmenté de 3 700 logements par an entre 2006 et 2013. Dans ce contexte de forte demande, le nombre de logements vacants à Paris a diminué (part en baisse de 1,5 point sur cette période), passant de 123 000 en 2006 à 105 000 en 2013.

### Une très faible mobilité dans le parc social francilien

La mobilité des locataires du parc social diminue partout en France, mais davantage dans la région-capitale. Entre 1999 et 2013, la part des ménages ayant emménagé dans le parc social francilien a diminué de 4,1 points, contre 1,6 point en province.

La majorité des ménages franciliens quittant un logement social emménage dans un autre logement social (six sur dix). Seul un quart devient propriétaire et une minorité opte pour une location dans le parc privé (environ un sur sept). Le parc social joue moins qu'auparavant un rôle de transition dans le parcours résidentiel des ménages.

La faiblesse de la mobilité dans le parc social provient essentiellement du coût élevé de l'immobilier. En effet, les mensualités remboursées par les accédants récents à la propriété en Île-de-France sont trois fois plus élevées que les loyers dans le parc social. De même, les loyers au m<sup>2</sup> dans le secteur libre francilien sont 2,4 fois plus élevés que dans le secteur social (2,7 fois plus à Paris). Ces écarts de prix contribuent fortement à freiner la mobilité des ménages dans le parc social francilien. Ainsi, 14 % des locataires du secteur HLM francilien résident dans leur logement depuis plus de trente ans, contre 9 % seulement en province. Comme en province, six ménages franciliens sur dix de ce secteur ne souhaitent pas déménager. La proportion de ménages désirant quitter leur logement HLM à Paris est encore plus faible (trois sur dix). Un locataire du secteur HLM à Paris a ainsi une probabilité deux fois moindre d'avoir déménagé l'année précédente qu'un locataire de HLM en province (annexe web 1).

### Des prix franciliens élevés conditionnent une mobilité résidentielle liée aux revenus

En 2013, parmi les ménages franciliens locataires du secteur libre, 20 % ont emménagé dans leur logement l'année précédente, contre 27 % en province. Cette faible mobilité va de pair avec un marché locatif moins fluide. Les loyers au m<sup>2</sup> en Île-de-France diminuent avec l'ancienneté d'occupation, mais restent deux fois plus élevés que ceux de province. La mobilité – qui demeure forte dans les petits logements franciliens du secteur libre – et la rareté des grands logements dans l'agglomération parisienne poussent les loyers à la hausse. À Paris, un locataire du secteur libre a deux fois moins de chances d'avoir emménagé dans son logement l'année précédente qu'en province (annexe web 1). Les ménages franciliens locataires ont donc plus de mal à dérouler leurs parcours résidentiels que les propriétaires. Plutôt que de payer un loyer élevé, les ménages franciliens qui en ont les moyens financiers préfèrent acquérir leur logement.

Dans la région, les accédants à la propriété consacrent en moyenne un quart de leur revenu à rembourser leur emprunt, soit un point de plus qu'en province. L'écart est plus prononcé pour les locataires du secteur libre, qui dépensent 23 % de leur revenu pour se loger, contre 20 % en province. Toutefois, en raison des différences de prix de l'immobilier, l'accession à la propriété en Île-de-France concerne davantage, et de plus en plus, les catégories de ménages aisées : 37 % des ménages mobiles propriétaires en Île-de-France sont cadres contre 16 % en province.

Philippe Louchart, Sandrine Beaufls, démographes

sous la responsabilité de Martin Omhové, directeur du département société et habitat

Pierre-Émile Bidoux, Insee Île-de-France

Éric Chometon, Juliette Losier, DRIEA

avec la participation de la Drihl

#### DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

#### DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

#### REDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

#### MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

#### INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Marie Pagezy-Boissier

#### MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

#### FABRICATION

Sylvie Coulomb

#### RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

#### IAU Île-de-France

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144  
ISSN ressource en ligne  
2267-4071



www.iau-idf.fr



## RESSOURCES

- Bessy Pascale, Guillouet Jean-Jacques, Soullignac Françoise, *Construction neuve et déménagements en chaîne*, laurif, juin 1995.
- Delance Pauline, Vignolles Benjamin, « Ça déménage ? La mobilité résidentielle et ses déterminants », *Insee Références*, « Les conditions de logement en France », édition 2017.
- Caenen Yann, Martinez Corinne, Molinier Marie, Moreau Émilie, Roger Sandra, Tissot Ivan, « Migrations résidentielles : 60 % des arrivants de la métropole du Grand Paris ont entre 15 et 29 ans », *Insee Analyses Île-de-France*, n° 59, mars 2017.

### Sur le site de l'IAU îdF

Rubriques Société et habitat, et mobilité résidentielle : analyses, débats, rencontres, études et publications, cartes interactives.

### Annexes web

- graphique : la mobilité dans le parc locatif, libre ou social, près de deux fois plus faible à Paris qu'en province ;
- graphique : une mobilité résidentielle plus élevée en province qu'en Île-de-France en 2012 dans le parc locatif privé (non HLM et meublés) ou social (HLM) ;
- tableau : sept ménages mobiles franciliens sur dix déménagent à proximité de leur lieu de résidence antérieur.



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

