

Île-de-France : une mobilité forte pour les jeunes, faible dans le parc locatif



Atlas des Franciliens

Cette Note rapide constitue l'une des planches du futur Atlas des Franciliens, à paraître fin 2011 sous l'égide de l'IAU îdF. Elle est élaborée dans le cadre d'une convention partenariale avec la direction régionale Insee d'Île-de-France.

Parmi les ménages vivant en Île-de-France en 2006, 38 % habitaient dans un autre logement cinq ans plus tôt. Cette mobilité résidentielle élevée tient à la jeunesse de la population et à l'importance du parc locatif. Mais à caractéristiques identiques, les Franciliens sont moins mobiles que les provinciaux.

Parmi les 26,7 millions de ménages vivant en France en 2006, 36 % résidaient dans un autre logement cinq ans plus tôt.

Le Languedoc-Roussillon juste devant l'Île-de-France

L'Île-de-France partage avec le Languedoc-Roussillon la plus forte mobilité résidentielle : un peu plus de 38 % des logements y sont occupés en 2006 par des

ménages qui n'y résidaient pas cinq ans auparavant.

8,6 % des ménages franciliens résidaient ainsi dans une autre région ou dans un autre pays cinq ans auparavant. Cette part est proche de celle observée ailleurs en France (8,3 %), alors que l'Île-de-France affiche le déficit migratoire le plus élevé de toutes les régions françaises. Ce paradoxe tient pour beaucoup au profil des migrants : pour un

jeune adulte qui arrive en Île-de-France, ce sont souvent quatre personnes, par exemple une famille avec ses deux enfants, qui partent (cf. sources et définitions). De ce fait, le déficit migratoire de l'Île-de-France est moins prononcé en nombre de ménages qu'en nombre de personnes.

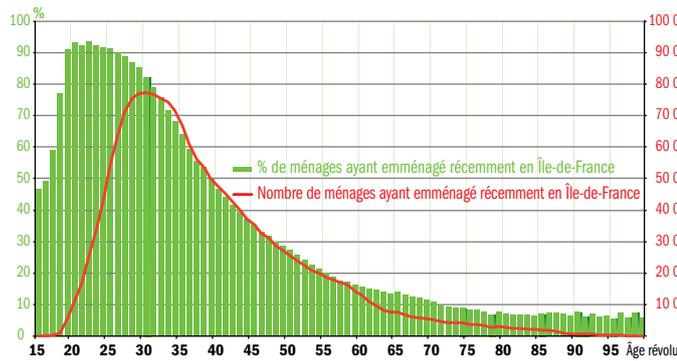
Les autres emménagés récents résidaient ailleurs en Île-de-France (29,7 %). Seule Rhône-Alpes compte une proportion aussi élevée de ménages ayant changé de logement au sein de leur région.

Les différentiels entre régions se réduisent au fil du temps

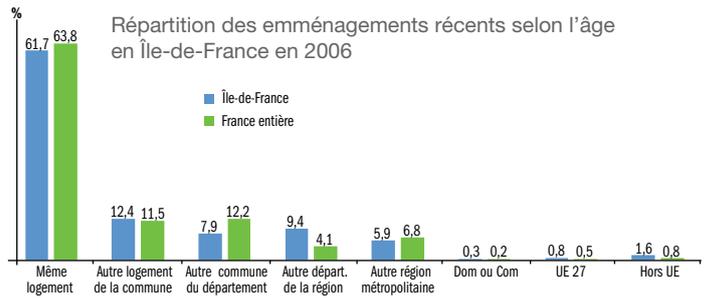
La part d'emménagés récents diffère selon les régions, ce qui ren-

voie, pour partie, aux différences d'attractivité des territoires. Ces différences s'amenuisent au fil du temps. En 2006, l'écart entre les régions extrêmes en termes de mobilité résidentielle est de 16 %. Il était de 31 % en 1975. Contrairement aux années soixante-dix, toutes les régions de la façade atlantique et du Sud-ouest de la France présentent une mobilité résidentielle proche de la moyenne nationale en 2006, voire supérieure. Inversement, la mobilité résidentielle de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur décline, alors qu'en 1975 elle était – avec celle de l'Île-de-France – la plus forte de toutes les régions françaises. Elle est aujourd'hui inférieure d'un point à la moyenne nationale. Vieillesse de la population, saturation du littoral, raréfaction des terrains disponibles et hausse des prix du foncier peuvent expliquer ce fort recul de la mobilité résidentielle dans la destination phare des années 70. À l'avenir, l'éventail des disparités régionales en termes de mobilité résidentielle pourrait se resserrer encore traduisant, en partie,

Répartition des emménagements récents selon l'âge en Île-de-France en 2006



Les emménagements récents majoritaires chez les moins de 40 ans en Île-de-France



Champ : ménages. France entière. Source : Insee, recensement de la population de 2006, exploitation complémentaire.

la réduction des différences d'attractivité entre territoires. En effet, les facteurs structurels de baisse de la mobilité, comme le vieillissement de la population et la diffusion de l'accès à la propriété, devraient devenir de plus en plus prégnants à mesure que les générations du baby-boom avanceront en âge.

L'exception francilienne : forte mobilité et faible construction

Plus la part des logements neufs est importante, plus la proportion d'emménagés récents risque d'être élevée. Les occupants des logements construits depuis moins de cinq ans sont par définition des emménagés récents. De plus, l'emménagement dans le parc neuf libère très souvent, par effet de chaîne, plusieurs logements dans le parc ancien. Et ce d'autant plus que le logement neuf est grand. Par exem-

ple, un emménagement en Île-de-France dans un cinq pièces libère, en moyenne, 3,9 logements dans le parc ancien, contre 1,7 pour un studio ou un deux pièces. La fréquence des emménagements récents en Languedoc-Roussillon renvoie ainsi, pour une large part, à l'importance de la construction neuve au cours de la période récente : 11 % des ménages vivent dans un logement construit depuis 1999. Les trois autres régions avec un parc de logements neufs aussi important (Pays de la Loire, Midi-Pyrénées et Bretagne) ont également une mobilité résidentielle élevée. De plus, les logements dans ces régions sont plutôt de grande taille, renforçant l'impact de la construction neuve sur la mobilité résidentielle. Paradoxalement, en Île-de-France, le niveau élevé de la mobilité résidentielle ne doit

presque rien à la construction neuve. D'une part, aucune région en France ne construit aussi peu de logements « neufs ». À peine 5 % des logements occupés ont été construits depuis 1999, soit deux fois moins que dans le reste de la France. D'autre part, la mobilité résidentielle induite par cette construction neuve est plus limitée qu'ailleurs. Dans aucune autre région, la part de petits logements dans la construction n'est aussi forte (29 % de studios ou de deux pièces contre 13 % ailleurs en France).

Une mobilité francilienne liée à la jeunesse de la population

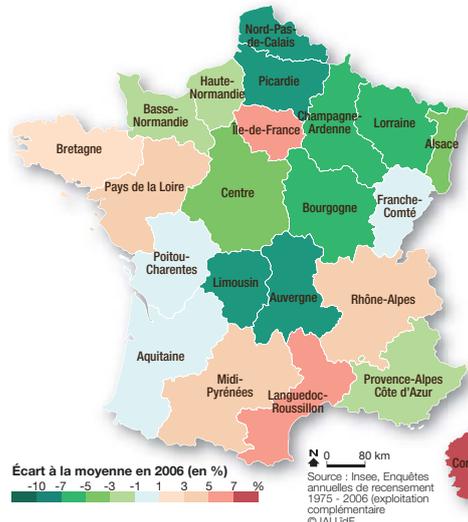
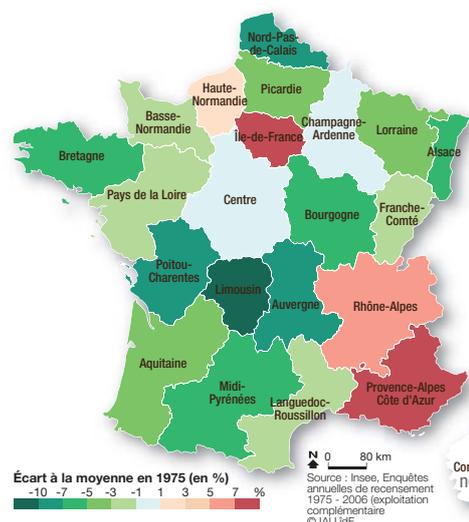
La proportion élevée d'emménagés récents en Île-de-France est liée à la jeunesse de la population et à la structure de son parc de logements. L'offre d'enseignement supérieur mais surtout l'attractivité écono-

mique de la région suscitent chaque année l'arrivée de nombreux jeunes. Ils viennent y terminer leurs études, y commencer leur vie professionnelle ou y poursuivre leur carrière. Ils contribuent à la forte mobilité résidentielle observée en Île-de-France.

La petite taille des logements offerts et l'importance du parc locatif expliquent également la forte mobilité résidentielle francilienne. La probabilité d'avoir emménagé récemment est en effet d'autant plus forte que la personne est jeune et qu'elle loue un petit logement, une situation très fréquente en Île-de-France.

Les ménages franciliens sont plus jeunes que les autres ménages français : dans 34 % des cas, la personne de référence a moins de 40 ans contre 29 % ailleurs. De plus, près d'un tiers des ménages franciliens vivent dans un studio ou un deux pièces, une proportion deux fois plus élevée que dans le reste de la France (32 % contre 15 % en 2006). Enfin près de la moitié loue leur logement, une proportion de onze points supérieure à celle de la province (49 % contre 38 %).

Les écarts de mobilité résidentielle entre régions se sont réduits entre 1975 et 2006

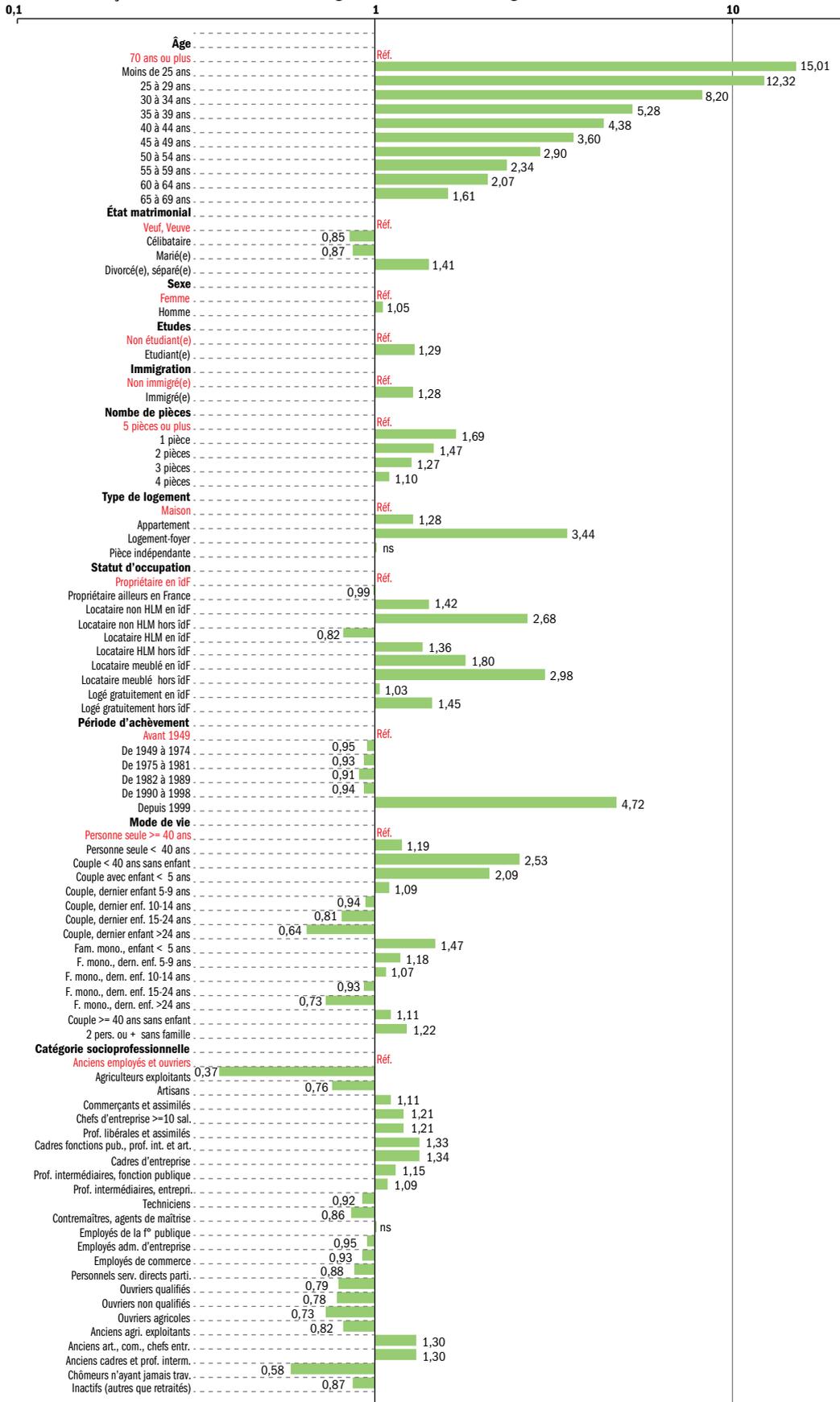


Toutes choses égales par ailleurs, les Franciliens sont moins mobiles

La probabilité d'avoir emménagé récemment en Île-de-France est cependant plus faible que dans le reste de l'Hexagone à caractéristiques identiques du ménage (sexe, âge, catégorie sociale, composition du ménage et âge

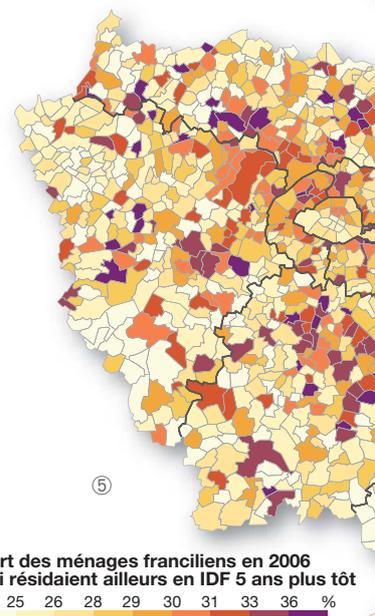
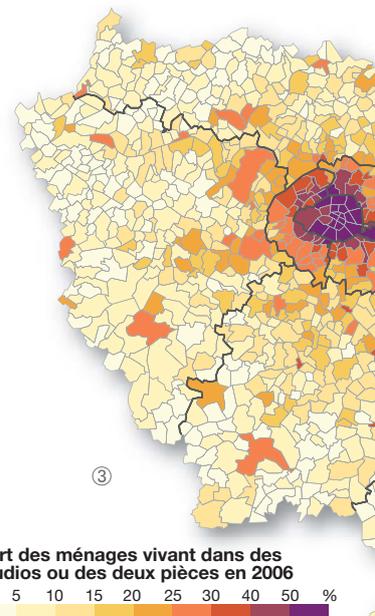
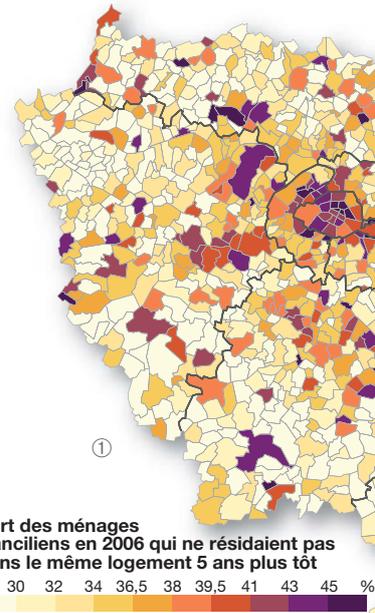
La mobilité dans le parc locatif libre deux fois plus faible en Île-de-France qu'ailleurs en France

Facteurs influençant les chances d'avoir emménagé récemment dans son logement en 2006

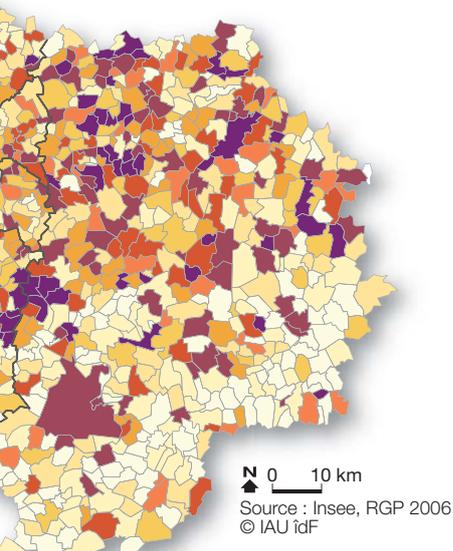
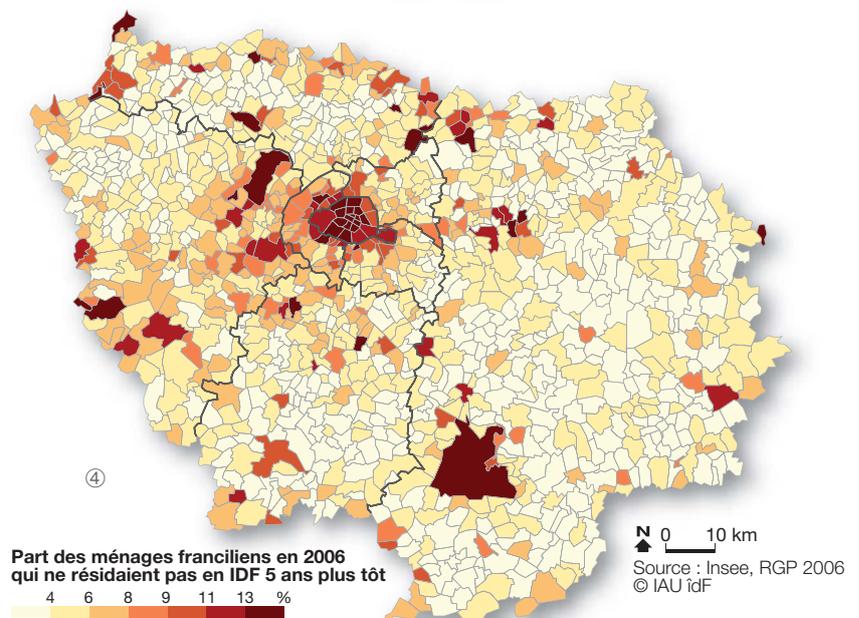
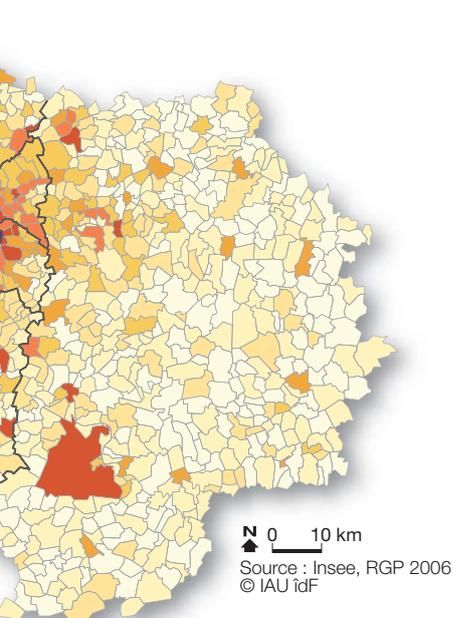
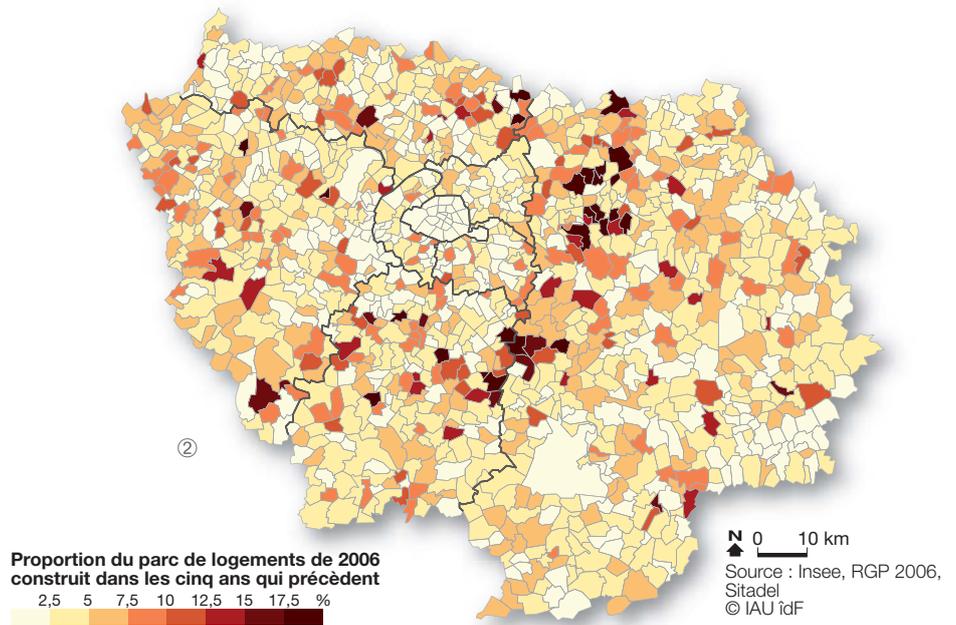
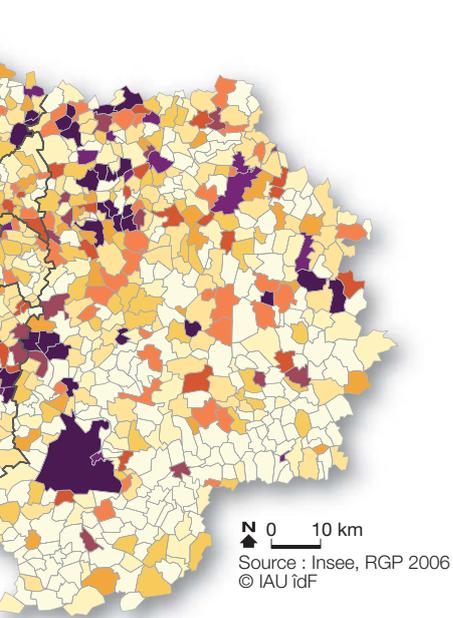


Lecture : pour chaque variable, les résultats permettent de comparer les différentes modalités avec la modalité de référence (REF) qui vaut 1. Toutes choses égales par ailleurs, une valeur supérieure à 1 indique que la modalité considérée accroît la probabilité d'avoir emménagé récemment dans son logement. Par exemple, avec une valeur de 1,36, les locataires d'un logement HLM situé en dehors de l'Île-de-France ont 1,36 fois plus de chances d'avoir emménagé récemment que les propriétaires en Île-de-France. Une valeur inférieure à 1 indique une diminution. Les mentions « ns » indiquent que la différence entre la valeur de la catégorie observée et la valeur de la catégorie de référence n'est pas statistiquement significative (< 0,05).

La mobilité



résidentielle des Franciliens en 2006 : état des lieux et facteurs explicatifs



La part des emménagements récents (carte 1) est d'autant plus forte que la construction neuve est élevée (carte 2) et que le parc locatif de petite taille est important (carte 3). Les studios et les 2 pièces (carte 3) génèrent plutôt une mobilité extra-régionale (carte 4), la construction neuve (carte 2) plutôt une mobilité intrarégionale (carte 5).

des enfants...) et du logement occupé (nombre de pièces, statut d'occupation, époque d'achèvement...).

Ce résultat traduit la faible mobilité des locataires en Île-de-France. En effet, la probabilité d'avoir emménagé récemment pour les propriétaires franciliens diffère peu de celle des propriétaires du reste de l'Hexagone. À l'inverse, dans le parc locatif, qu'il soit social ou privé, la mobilité résidentielle apparaît particulièrement faible en Île-de-France. La probabilité d'avoir emménagé récemment dans le parc locatif social francilien est inférieure de 40 % à ce qu'elle est dans le reste de la France. La mobilité dans le parc locatif libre est près de deux fois plus faible en Île-de-France que dans le reste du pays, toutes les autres caractéristiques des ménages et des logements étant égales par ailleurs.

En Île-de-France, une mobilité de proximité avant tout

La mobilité résidentielle est due aux événements et aux choix, personnels et professionnels, qui scandent la vie de chacun : départ du domicile parental, premier emploi, mise en couple, séparation, changement d'emploi, de lieu de travail, naissance d'un enfant, adoptions, départ à la retraite, veuvage. Les parcours résidentiels spécifiques qui en résultent témoignent des choix effectués et des possibilités offertes au moment de ces choix. En Île-de-France, la mobilité résidentielle est avant tout une mobilité de proximité. Plus des trois quarts des ménages mobiles résidaient déjà en Île-de-France cinq ans plus tôt. Pour eux, le marché du logement reste avant tout un marché local. La plupart ont déménagé à proximité de leur lieu de résidence précédent. Un tiers ont déménagé sans

changer de commune (35 %) et 16 % ont déménagé dans une commune limitrophe. Finalement près des trois-quarts n'ont pas dépassé le périmètre des trois couronnes successives de communes autour du lieu de résidence initial (71 %).

Près d'un quart de migrations résidentielles « longue distance »

Les métropoles accueillent aussi, en permanence, des ménages qui ne sont que de passage, pour une durée plus ou moins longue, pas forcément déterminée à l'avance : personnes en mobilité professionnelle, jeunes venus poursuivre leurs études ou commencer leur vie active en Île-de-France, qu'ils viennent d'autres régions françaises ou de pays étrangers.

Ces migrations résidentielles « longue distance » représentent 22 % des emménagements ré-

cents en Île-de-France. Cette proportion s'élève à 49 % parmi les ménages qui ont à leur tête une personne de moins de 30 ans. Ces ménages vivaient le plus souvent ailleurs dans l'Hexagone cinq ans plus tôt : 69 % des Franciliens qui ne vivaient pas dans la région en 2001 viennent d'une autre région française. Cette proportion s'élève même à 76 % pour ceux de moins de 30 ans. La plupart réside aujourd'hui dans le parc locatif privé francilien (65 %) en particulier les jeunes, (77 % des moins de 30 ans). Ils sont 6 % à être logés gratuitement. Ils occupent le plus souvent des logements de petite taille : 63 % vivent en 2006 dans un studio ou un deux pièces (79 % lorsque ces ménages ont moins de 30 ans). Les trois-quarts forment des ménages d'une ou deux personnes (91 % chez les moins de 30 ans).

La présence en Île-de-France des ménages qui n'y résidaient pas cinq ans plus tôt renvoie ainsi pour beaucoup à la géographie du parc locatif privé de petite taille. À eux seuls, Paris et les Hauts-de-Seine, qui concentrent 57 % des studios et des deux pièces, accueillent 54 % des ménages arrivés depuis moins de cinq ans en Île-de-France.

Petits logements : une fonction métropolitaine forte mais en recul

Outre l'importance évidente de la construction neuve, l'intensité des emménagements récents et les lieux d'installation dépendent, pour une large partie, du statut d'occupation et du nombre de pièces des logements offerts.

Le parc locatif social, par exemple, a une vocation locale très claire, liée à ses modalités d'attribution. Près de la moitié des ménages franciliens entrés récemment dans un logement social de quatre pièces ou plus résidaient déjà dans la commune cinq ans auparavant. Deux sur cinq vivaient ailleurs en Île-de-France et un sur dix ne vivait pas dans la région.

Forte mobilité résidentielle entre 2001 et 2006 en Languedoc-Roussillon et en Île-de-France

Région de résidence en 2006	Ménages 2006	% des ménages qui en 2001 résidaient...						Ménages vivant dans un logement construit depuis 1999	% de studios ou de deux pièces dans les logements construits depuis 1999
		dans le même logement	...dans un autre logement						
			Ensemble	...de la même région	...en dehors de la région actuelle				
				Total	dont, dans un autre pays de l'UE27	dont, dans un pays hors UE27			
Languedoc-Roussillon	1 111 244	61,5	38,5	26,4	12,1	0,7	0,8	11	14
Île-de-France	4 829 812	61,7	38,3	29,7	8,6	0,8	1,6	5	29
Pays-de-la-Loire	1 453 504	62,4	37,6	28,7	8,9	0,3	0,5	11	11
Rhône-Alpes	2 531 122	62,4	37,6	29,9	7,7	0,5	1,0	9	12
Midi-Pyrénées	1 217 997	62,6	37,4	26,6	10,8	0,8	0,7	11	16
Bretagne	1 347 200	63,2	36,8	28,0	8,8	0,5	0,4	11	11
Aquitaine	1 364 028	63,5	36,5	26,9	9,6	0,6	0,6	10	14
Franche-Comté	492 401	64,0	36,0	28,9	7,1	0,2	0,8	8	8
Poitou-Charentes	760 914	64,0	36,0	25,8	10,1	0,7	0,4	9	10
Haute-Normandie	750 656	64,2	35,8	28,9	6,9	0,2	0,5	7	12
Basse-Normandie	620 722	64,4	35,6	28,0	7,7	0,4	0,3	8	8
Prov.-Alpes-Côte d'Azur	2 089 211	64,5	35,5	26,7	8,8	0,6	0,8	7	17
Centre	1 080 736	65,0	35,0	25,4	9,6	0,3	0,6	7	11
Alsace	747 478	65,3	34,7	27,7	7,0	0,9	1,1	9	14
Champagne-Ardennes	573 561	65,6	34,4	27,2	7,1	0,3	0,5	6	9
Bourgogne	715 209	66,0	34,0	25,4	8,5	0,3	0,5	6	10
Lorraine	978 656	66,2	33,8	28,2	5,6	0,7	0,5	7	10
Nord-Pas-de-Calais	1 596 222	66,6	33,4	29,3	4,1	0,3	0,4	6	14
Auvergne	596 520	66,7	33,3	25,1	8,2	0,3	0,5	7	10
Limousin	334 979	67,1	32,9	22,9	10,0	0,8	0,5	7	12
Picardie	754 918	67,1	32,9	25,0	7,9	0,2	0,4	6	14
Corse	123 290	68,7	31,3	21,9	9,3	0,5	0,5	8	13
France métropolitaine	26 070 381	63,8	36,2	27,9	8,4	0,5	0,6	8	14
France entière	26 696 844	63,8	36,2	27,8	8,3	0,5	0,8	8	15

Champ : ménages. France entière. Source : Insee, recensement de la population de 2006, exploitation complémentaire.

L'accès à la propriété a une vocation locale moins marquée et répond, en partie, à la volonté de se constituer un patrimoine. Pour les propriétaires, moins d'un tiers a accédé à la propriété sans changer de commune de résidence. La grande majorité (61 %) résidait ailleurs dans la région cinq ans plus tôt. Seule une minorité ne vivait pas dans la région (9 %).

De la même façon, la construction neuve génère plutôt une mobilité infra-régionale.

Le parc locatif privé de petite taille a, quant à lui, très clairement une fonction métropolitaine forte. Ce parc accueille les jeunes adultes actifs et diplômés qui viennent, du reste de la France ou de l'étranger, commencer leur vie professionnelle en Île-de-France, éventuellement y finir leurs études. Les studios ou les deux pièces en locatif libre accueillent ainsi essentiellement des ménages qui vivaient en dehors de l'Île-de-France cinq ans plus tôt. En 2006, 39 % des emménagés récents dans ce type de logement vivaient en dehors de l'Île-de-France en 2001. 37 % vivaient dans une autre commune de la région. Seule une minorité (25 %) vivait déjà dans la commune.

Cette fonction métropolitaine du parc locatif de petite taille est plutôt en recul en Île-de-France. Depuis 1975, le nombre de studios et de deux pièces n'a pratiquement pas varié, alors que le parc total de logements s'est accru de près d'un tiers. Pourtant, près de 400 000 studios ou deux pièces neufs ont été construits durant cette période. Ceci a cependant tout juste suffi à compenser les disparitions de

Sources et définitions

Cette étude utilise les données des recensements de la population de 1975 et de 2006. Le premier est un recensement exhaustif tel que l'Insee en réalisait tous les huit ou neuf ans jusqu'en 1999, tandis que le second substitue au comptage traditionnel une technique d'enquêtes annuelles. Celle-ci distingue les communes de moins de 10 000 habitants, enquêtées désormais une fois tous les cinq ans par roulement, et les communes de 10 000 habitants ou plus, dans lesquelles pendant cinq ans un échantillon de 8 % des logements est recensé chaque année. Dans cette étude, le champ retenu est celui des ménages.

Ménage, personne de référence

- Un **ménage** désigne l'ensemble des personnes qui partagent le même logement de façon habituelle et à titre principal, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté.
- Une **personne de référence** unique est définie pour chaque ménage. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand elle existe (sinon on retient l'homme le plus âgé), en donnant la priorité à l'actif le plus âgé. La **personne de référence de la famille** est l'homme du couple ou le parent de la famille monoparentale.

Emménagements récents

- Les **emménagements récents**, analysés ici, correspondent à l'ensemble des logements occupés par des ménages dont la personne de référence habitait dans un autre logement cinq ans plus tôt.

Le trajet origine-destination identifié avec le recensement est la résultante de l'ensemble des migrations effectuées. Les individus peuvent avoir effectué des étapes intermédiaires, qui ne sont pas observables.

Caractéristiques des migrants et de leurs logements

Les caractéristiques des personnes de même que celles des logements qu'elles occupent ne sont connues qu'à la date du recensement. On ignore ce qu'elles étaient au début de la période ou au moment de la migration.

petits logements dans le parc ancien, suite principalement à des fusions avec d'autres logements, mais aussi aux démolitions des plus vétustes et à des changements d'usage, en particulier pour les rez-de-chaussée. Enfin, la plupart des meublés et des chambres d'hôtel vétustes ont disparu à Paris. Ce parc social de fait a disparu au profit d'un parc social de droit mais sans que le parc social dans son ensemble ne progresse.

La stabilité, voire la diminution du parc locatif libre de petite taille pourrait avoir des répercussions sur l'attractivité de la région. La production de logements neufs reste faible. La colocation se développe. Les ménages modestes, voire les classes moyennes, ont de moins en moins la possibilité financière de changer de logement.

Philippe Louchart ■

Pour en savoir plus

- BESSY P., GUILLOUET J.-J., SOULIGNAC FR., *Construction neuve et déménagements en chaîne*, IAU îdF, 1995.
- CHARRIER R., GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph. et TURPIN M., *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006, édition 2009*, IAU îdF, Insee, Dreif, septembre 2009.
- GUILLOUET J.-J., PAUQUET Ph., « Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », *Note rapide*, n° 463, IAU îdF, janvier 2009.
- SALIGNON B., *Qu'est-ce qu'habiter ?*, Éditions de la Villette, Paris, 2010.
- *Schéma directeur de la région Île-de-France*, projet adopté par délibération du conseil régional le 25 septembre 2008, Paris.

Sur le web :

- Voir le séminaire « Migrations et métropoles » qui s'est tenu à l'IAU îdF de décembre 2008 à juin 2010 <http://www.iau-idf.fr/debats-en-jeux/migrations-et-metropoles.html> et en particulier l'atelier n° 2 consacré aux mobilités résidentielles.

Atlas des Franciliens Logement

> **Chef de projet IAU îdF** : Jean-Jacques Guillouet (jean-jacques.guilouet@iau-idf.fr), sous la direction de Christine Corbillé.

> **Chef de projet Insee** : Guillemette Buisson (guillemette.buisson@insee.fr), sous la direction de Patrick Pétour.

Directeur de la publication

François Dugeny

Directrice de la communication

Corinne Guillemot

Responsable des éditions

Frédéric Theulé

Rédactrice en chef

Marie-Anne Portier

Maquette

Vay Ollivier

Cartographie

Marion Tillet - Jean-Eudes Tilloy

Correctrice

Madeleine Caux

Diffusion par abonnement

80 € par an (≈ 40 numéros) - 3 € le numéro

Service diffusion-vente

Tél. : 01 77 49 79 38

www.iau-idf.fr

Librairie d'Île-de-France

15, rue Falguière 75015 Paris

Tél. : 01 77 49 77 40

ISSN 1967 - 2144