INSEE ILE-DE-FRANCE à la page

IAU INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE-DE-FRANCE

N° 363 - Juillet 2011

Population

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

Parmi les ménages vivant en Ile-de-France en 2006, 38 % habitaient dans un autre logement cinq ans plus tôt. Cette mobilité résidentielle est l'une des plus élevées des régions de l'Hexagone. Elle est due à la jeunesse de la population francilienne et à l'importance du parc locatif. Mais à caractéristiques identiques, les Franciliens sont moins mobiles que les provinciaux.

Philippe Louchart, IAU Ile-de-France

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

Mobilité résidentielle : le Languedoc-Roussillon juste devant l'Ile-de-France

L'Ile-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 ✎❶ et ✎❷.

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

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 est recensé chaque année un échantillon de 8 % des logements. 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 et une seule est définie pour chaque ménage. Il s'agit le plus souvent de la personne de référence de la famille quand elle existe, et sinon de 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 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.

✎❶ Forte mobilité résidentielle entre 2001 et 2006 en Languedoc-Roussillon et en Ile-de-France

Région de résidence en 2006	Nombre de ménages en 2006	Part des ménages vivant en 2001 (en %)						Part des ménages vivant dans un logement construit depuis 1999 (en %)	Proportion de studios ou de deux pièces dans les logements construits depuis 1999 (en %)
		Dans le même logement	Dans un autre logement				Total		
			Ensemble	De la même région	D'une autre région de France	D'un autre pays			
Languedoc-Roussillon	1 111 200	61,5	38,5	26,4	10,6	1,5	100,0	10,8	13,7
Ile-de-France	**4 829 800**	**61,7**	**38,3**	**29,7**	**6,2**	**2,4**	**100,0**	**4,9**	**28,8**
Pays-de-la-Loire	1 453 500	62,4	37,6	28,7	8,1	0,8	100,0	11,1	11,2
Rhône-Alpes	2 531 100	62,4	37,6	29,9	6,2	1,5	100,0	8,7	12,3
Midi-Pyrénées	1 218 000	62,6	37,4	26,6	9,3	1,5	100,0	10,9	16,1
Bretagne	1 347 200	63,2	36,8	28,0	7,9	0,9	100,0	11,1	11,2
Aquitaine	1 364 000	63,5	36,5	26,9	8,4	1,2	100,0	10,0	14,0
Franche-Comté	492 400	64,0	36,0	28,9	6,1	1,0	100,0	8,3	7,9
Poitou-Charentes	760 900	64,0	36,0	25,8	9,0	1,2	100,0	9,4	10,1
Haute-Normandie	750 700	64,2	35,8	28,9	6,2	0,7	100,0	6,9	12,4
Basse-Normandie	620 700	64,4	35,6	27,9	7,0	0,7	100,0	7,6	8,2
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 089 200	64,5	35,5	26,7	7,4	1,4	100,0	6,6	16,9
Centre	1 080 700	64,9	35,1	25,4	8,8	0,9	100,0	6,9	10,7
Alsace	747 500	65,3	34,7	27,7	4,9	2,1	100,0	8,7	13,7
Champagne-Ardennes	573 600	65,6	34,4	27,2	6,4	0,8	100,0	5,8	9,1
Bourgogne	715 200	66,1	33,9	25,4	7,7	0,8	100,0	6,1	10,3
Lorraine	978 700	66,2	33,8	28,2	4,4	1,2	100,0	6,9	10,3
Nord-Pas-de-Calais	1 596 200	66,6	33,4	29,3	3,3	0,8	100,0	5,8	13,6
Auvergne	596 500	66,7	33,3	25,1	7,4	0,8	100,0	7,1	9,6
Limousin	335 000	67,1	32,9	22,9	8,8	1,2	100,0	6,7	12,3
Picardie	755 000	67,1	32,9	25,0	7,3	0,6	100,0	5,6	13,9
Corse	123 300	68,7	31,3	21,9	8,4	1,0	100,0	8,5	12,5
France métropolitaine	**26 070 400**	**63,8**	**36,2**	**27,9**	**7,2**	**1,1**	**100,0**	**7,7**	**14,5**
France entière	**26 696 800**	**63,8**	**36,2**	**27,8**	**7,0**	**1,4**	**100,0**	**0,1**	**14,6**

Champ : France entière. Ménages.

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

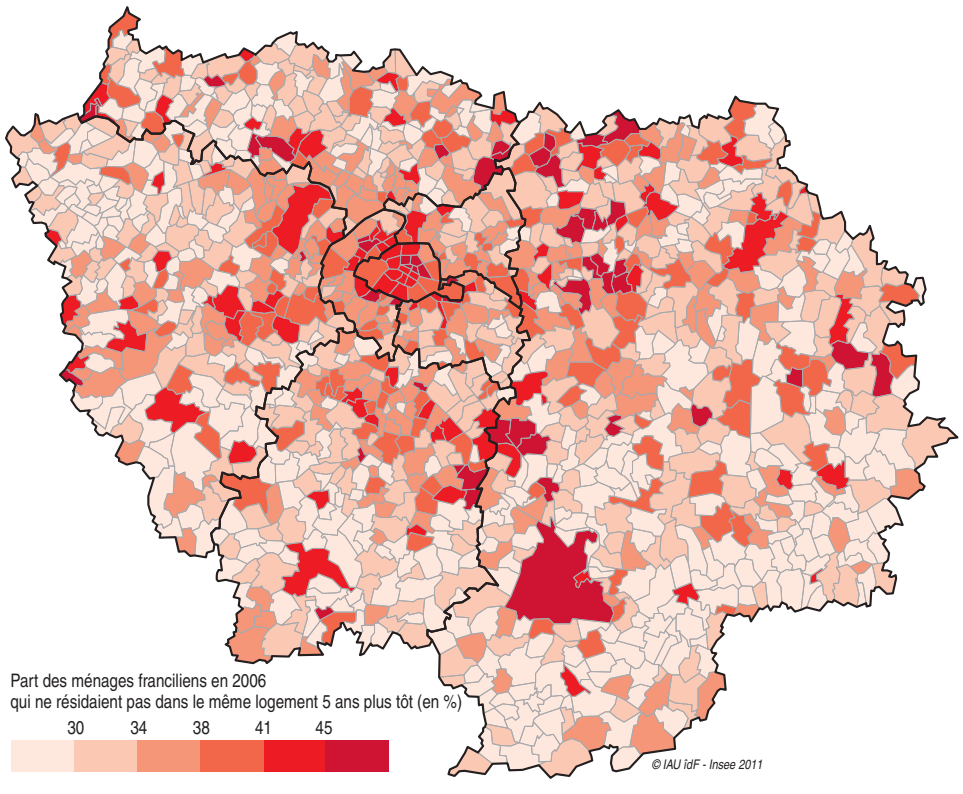
migrants : pour un jeune adulte qui arrive en Ile-de-France, ce sont souvent quatre personnes, par exemple une famille avec ses deux enfants, qui partent (⇨■ Sources et définitions). De ce fait, le déficit migratoire de l'Ile-de-France est moins prononcé en nombre de ménages qu'en nombre de personnes.

Les autres emménagés récents résidaient ailleurs en Ile-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 de mobilité résidentielle entre les régions se réduisent au fil du temps

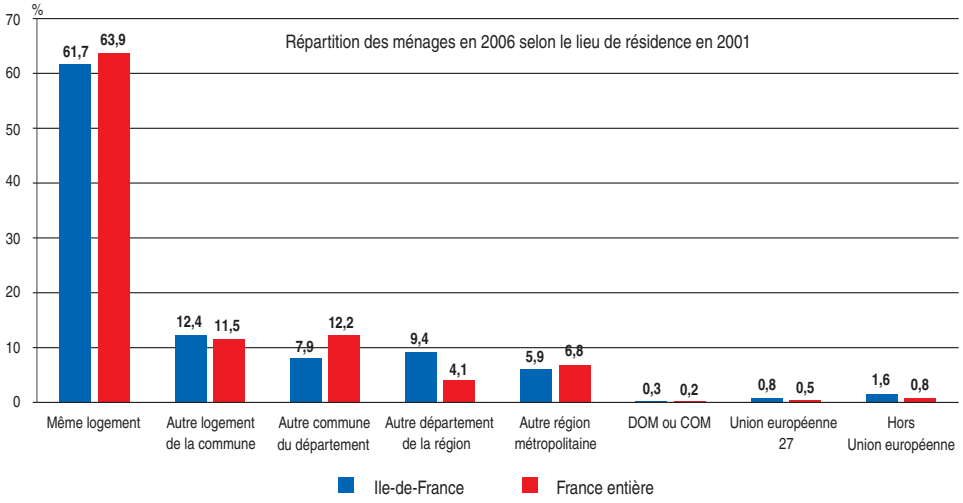
La part d'emménagés récents diffère selon les régions, ce qui renvoie, pour partie, aux différences d'attractivité des territoires. Ces différences s'amenuisent au fil du temps. En 2006, l'écart entre les régions extrêmes en termes de mobilité résidentielle est de 16 %. Il était de 31 %

✎❷ Une mobilité résidentielle importante en Ile-de-France



Source : Insee, recensement de la population 2006

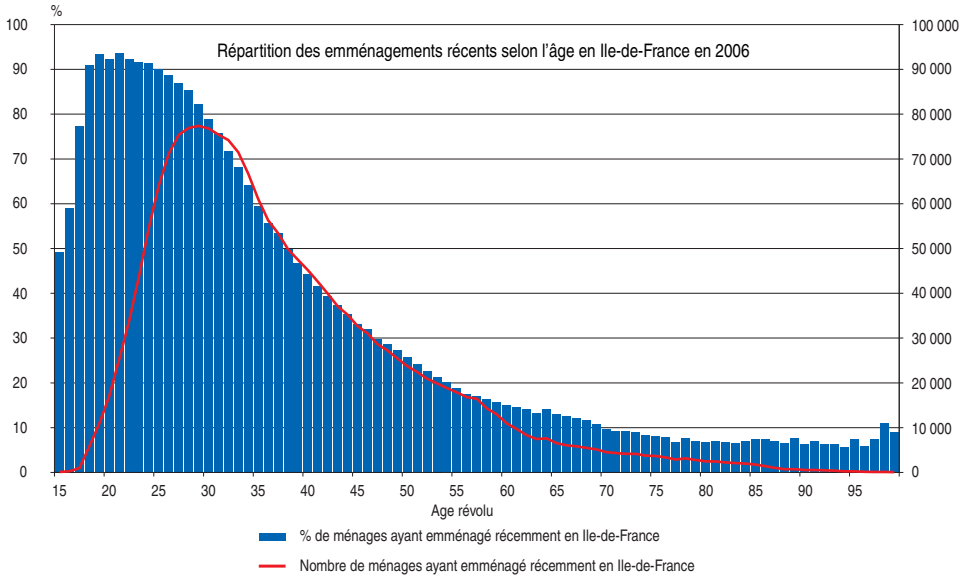
✎❸ Un ménage francilien sur douze ne résidait pas en Ile-de-France cinq ans auparavant



Champ : France entière. Ménages.

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

✎❺ Des parts importantes d'emménagements récents en Ile-de-France entre 18 et 30 ans



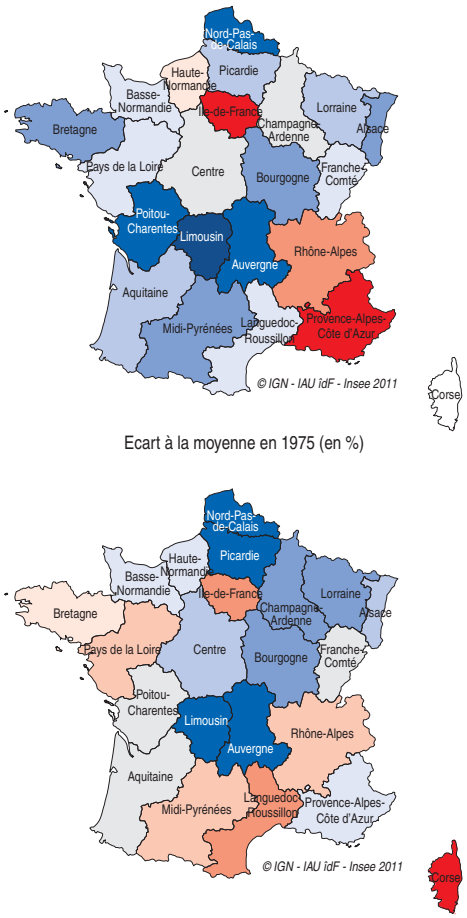
Lecture : 82 % des ménages dont la personne de référence a 30 ans en 2006 ont emménagé récemment en Ile-de-France.

Champ : Ile-de-France. Ménages.

Source : Insee, recensement de la population 2006, exploitation complémentaire

✎❹ La part des emménagés récents en Ile-de-France se rapproche de la moyenne nationale en 2006

Ecart entre le pourcentage des emménagés récents dans chaque région et la moyenne nationale



Source : Insee, recensements de la population 1975 et 2006, exploitations complémentaires

en 1975 ✎❹. 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'Ile-de-France, la plus forte de toutes les régions françaises. Elle est aujourd'hui inférieure d'un point à la moyenne nationale. Vieillissement 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. A l'avenir, l'éventail des disparités régionales en termes de mobilité résidentielle pourrait se resserrer encore, traduisant, en partie, 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 résidentielle et faible construction neuve

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 exemple, un emménagement en Ile-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 construits depuis 1999 dans ces régions sont plutôt de grande taille renforçant l'impact de la construction neuve sur la mobilité résidentielle.

Paradoxalement, en Ile-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 ». A 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).

La forte mobilité résidentielle en Ile-de-France tient à la jeunesse de la population

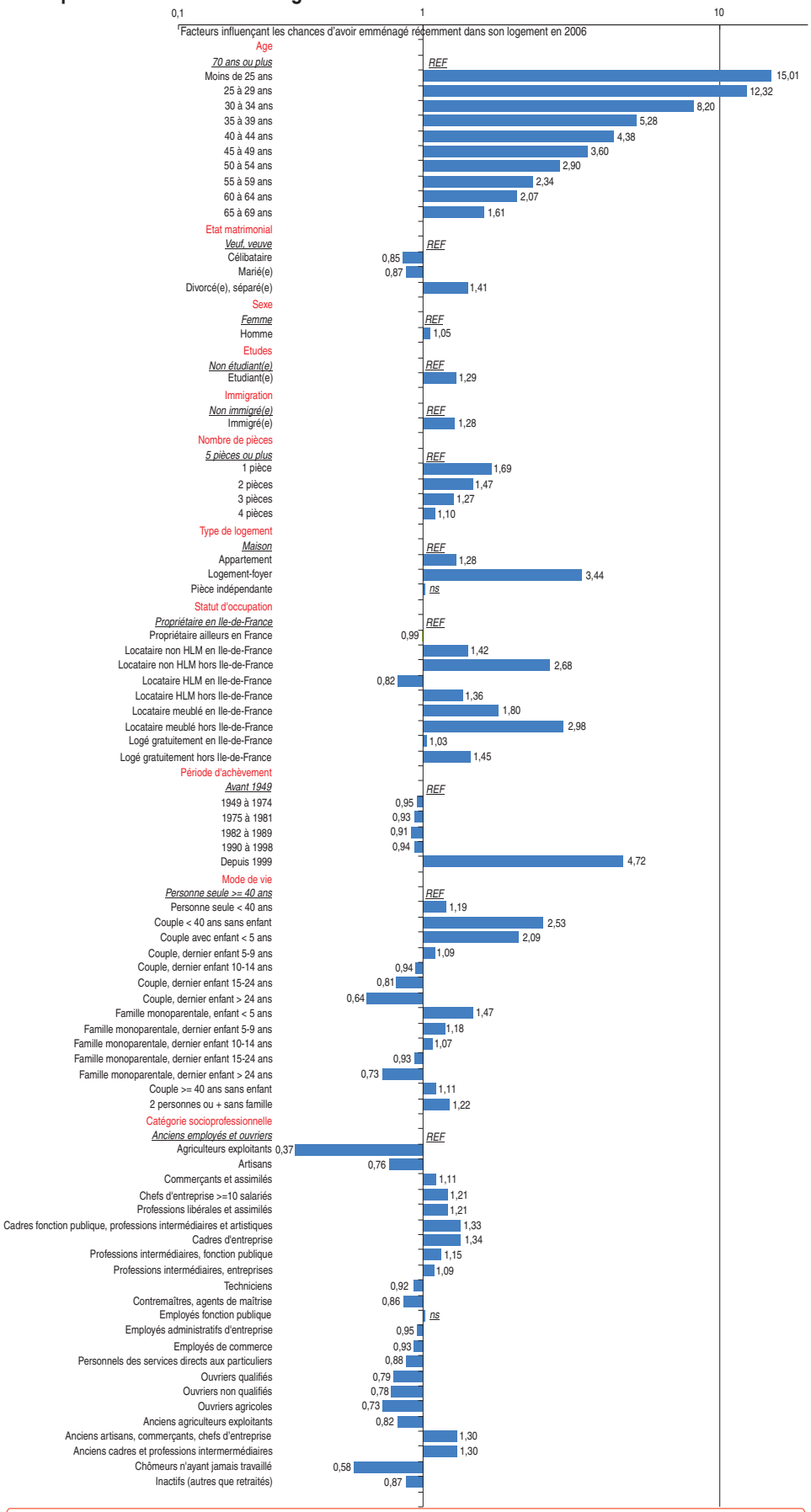
La proportion élevée d'emménagés récents en Ile-de-France est liée à la jeunesse de la population et à la structure de son parc de logements.

L'offre d'enseignement supérieur mais surtout l'attractivité économique 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 Ile-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 Ile-de-France ✎5.

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

✎6 La mobilité dans le parc locatif libre est deux fois plus faible en Ile-de-France que dans le reste de l'Hexagone



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'Ile-de-France ont 1,36 fois plus de chances d'avoir emménagé récemment que les propriétaires en Ile-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).

Champ : France entière. Ménages.

Source : Insee, recensement de la population de 2006, exploitation complémentaire

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 louent leur logement, une proportion de onze points supérieure à celle de la province (49 % contre 38 %).

Toutes choses égales par ailleurs, les Franciliens sont moins mobiles

La probabilité d'avoir emménagé récemment en Ile-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 des enfants…) et du logement occupé (nombre de pièces, statut d'occupation, époque d'achèvement…).

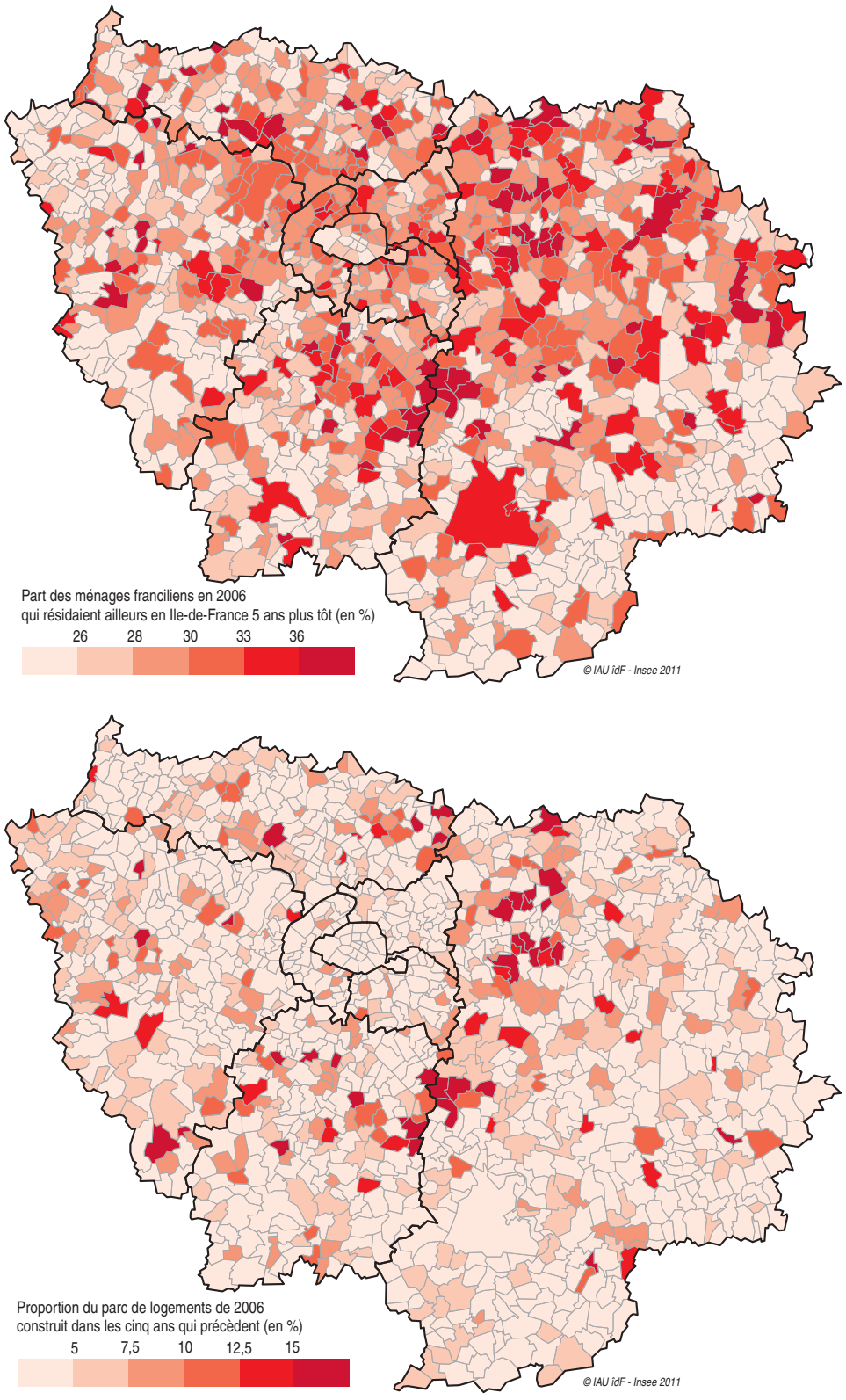
Ce résultat traduit la faible mobilité des locataires en Ile-de-France. En effet, la probabilité d'avoir emménagé récemment pour les propriétaires franciliens diffère peu de celle des propriétaires du reste de l'Hexagone ✎❻.

A l'inverse, dans le parc locatif, qu'il soit social ou privé, la mobilité résidentielle apparaît particulièrement faible en Ile-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 Ile-de-France que dans le reste du pays, toutes les autres caractéristiques des ménages et des logements étant égales par ailleurs.

En Ile-de-France, la majorité des emménagements récents correspondent à une mobilité de proximité

La mobilité résidentielle est due aux évènements 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, adoption, 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.

✎❼ En lien avec la faible construction neuve, peu de Franciliens déménagent à Paris



Source : Insee, recensement de la population 2006

En Ile-de-France, la mobilité résidentielle est avant tout une mobilité de proximité ✎❼. Plus des trois quarts des ménages mobiles résidaient déjà en Ile-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 » en Ile-de-France

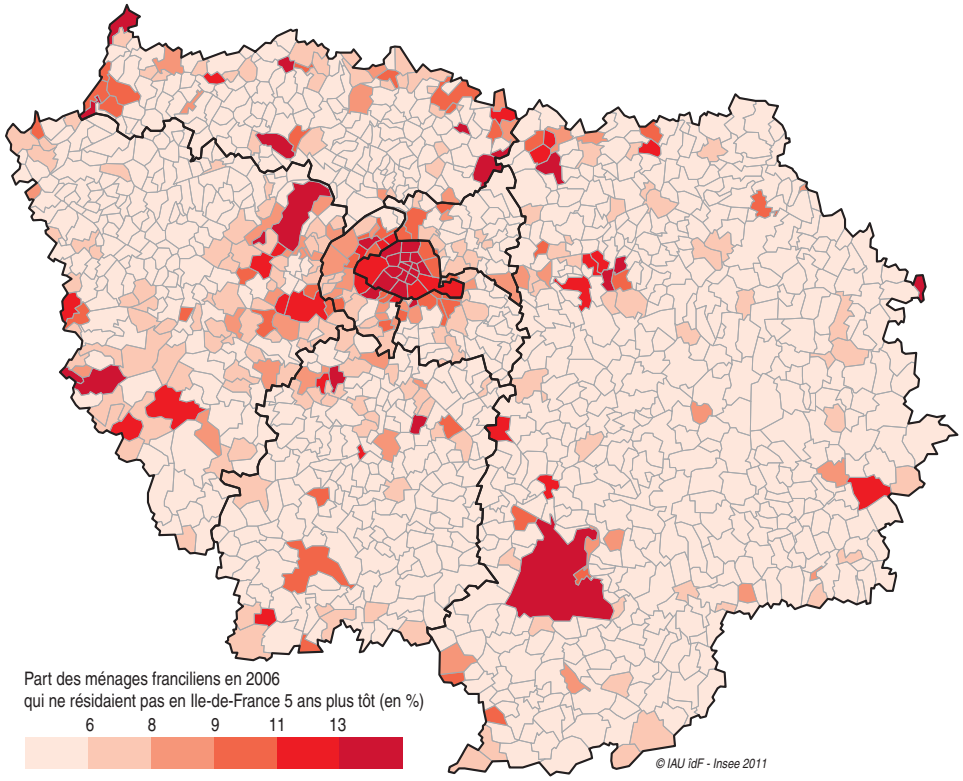
Les métropoles accueillent aussi, en permanence, des ménages qui ne sont que de passage, pour une durée plus ou moins longue, pas forcément déterminée à l'avance : personnes en mobilité professionnelle, jeunes venus poursuivre leurs études ou commencer leur vie active en Ile-de-France, qu'ils viennent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

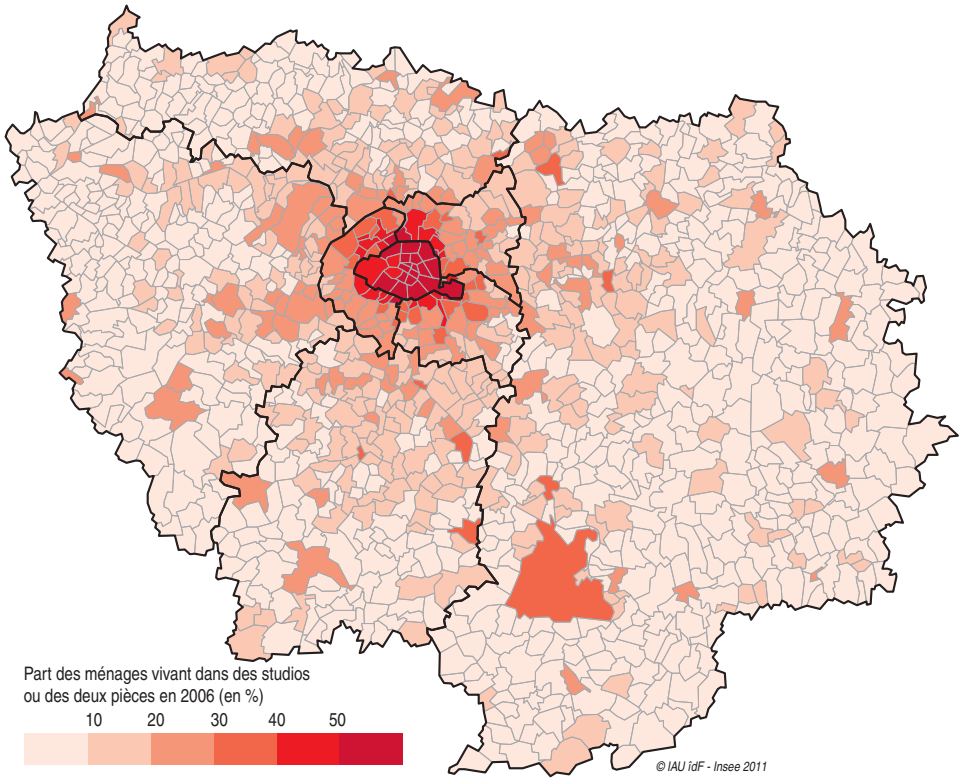
Ces migrations résidentielles « longue distance » représentent 22 % des emménagements récents en Ile-de-France. Cette proportion s'élève à 49 % parmi les ménages qui ont à leur tête une personne de moins de 30 ans.

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 résident 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 Ile-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 ✎8. A 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 Ile-de-France.

✎8 Les arrivées de province sont relativement plus nombreuses là où les logements sont de petite taille





Source : Insee, recensement de la population 2006

Petits logements : une fonction métropolitaine forte mais en recul en Ile-de-France

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 Ile-de-France et un sur dix ne vivait pas dans la région.

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 Ile-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'Ile-de-France cinq ans plus tôt. En 2006, 39 % des emménagés récents dans ce type de logement vivaient en dehors de l'Ile-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 Ile-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 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.

Pour en savoir plus

Berger M. : « La mobilité des ménages accélère le changement social en Ile-de-France », *Insee Ile-de-France à la page*, n° 363, juillet 2011.

Salignon B. : « Qu'est-ce qu'habiter ? », Editions de La Villette, Paris, 2010, 144 p.

Charrier R., Guillouet J.-J., Pauquet P. et Turpin M. : « Les conditions de logement en Ile-de-France en 2006 », Edition 2009, IAU îdF, Insee, Dreif, septembre 2009.

Guillouet J.-J., Pauquet P. : « Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006 », IAU îdF, *Note rapide*, n° 463, janvier 2009.

« Schéma directeur de la région Ile-de-France », Projet adopté par délibération du Conseil régional le 25 septembre 2008, Paris, Rapport, 248 p.

Bessy P., Guillouet J.-J., Soulignac F. : « Construction neuve et déménagements en chaîne », IAU îdF, 1995.

Voir aussi le cycle d'ateliers sur le thème « Migrations et métropoles » qui s'est déroulé à l'IAU îdF de décembre 2008 à juin 2010 : http://www.iau-idf.fr/debats-enjeux/migrations-et-metropoles.html et en particulier l'atelier n° 2 consacré aux mobilités résidentielles.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ETUDES ECONOMIQUES
Direction régionale d'Ile-de-France
7, rue Stephenson - Montigny-le-Bretonneux
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

© Insee 2011

Directrice de la publication : Sylvie Marchand
Comité de rédaction : Patrick Pétour
Chefs de projet : Guillemette Buisson (Insee) et Philippe Louchart (IAU îdF)
Rédactrice en chef : Christel Collin
Conception graphique : PAO Insee Ile-de-France
Maquette : Nathalie Droux - Nicolas Renaud
Impression : Jouve

Publication téléchargeable à partir du site Internet : www.insee.fr/ile-de-france

ISSN 0984-4724
Commission paritaire n° 2133 AD
Code Sage I1136352
Dépôt légal : 2e semestre 2011

Insee Ile-de-Fr@nce Infos : la Lettre d'information électronique vous informe tous les mois de l'activité de l'Insee Ile-de-France
www.insee.fr/ile-de-france