

Mobilité résidentielle : évolution au cours des vingt-cinq dernières années

Sur la période récente, entre 2006 et 2013, la part des ménages qui ont emménagé depuis moins de quatre ans a diminué de près de 7 points. Cette baisse générale de la mobilité concerne tous les secteurs d'occupation : - 8,5 points dans le secteur social, et près de 6 points en moins dans les secteurs du locatif libre et de la propriété (*figure 1*).

Le parc social devenu « refuge » pour les ménages modestes

Sur une plus longue période (1988-2013), le constat est quelque peu différent. La mobilité résidentielle a baissé de plus de 10 points et concerne surtout le parc social (*figure 2*). Entre ces deux dates, la mobilité dans le secteur locatif social a en effet perdu près de 18 points, essentiellement depuis 2002. Ce recul est moins marqué dans les secteurs du locatif libre et de la propriété (- 6,1 points et - 6,5 points).

Entre 1988 et 2013, la fonction du parc social a sensiblement évolué. Son rôle social s'est fortement accru en raison du vieillissement sur place des ménages modestes (conséquence de l'allongement de la durée de vie) et de l'absence d'alternative. Dès que le nombre de pièces augmente, les logements occupés en propriété deviennent en effet plus chers, tout comme ceux du secteur locatif libre. Conséquence de cette évolution, la durée moyenne d'occupation

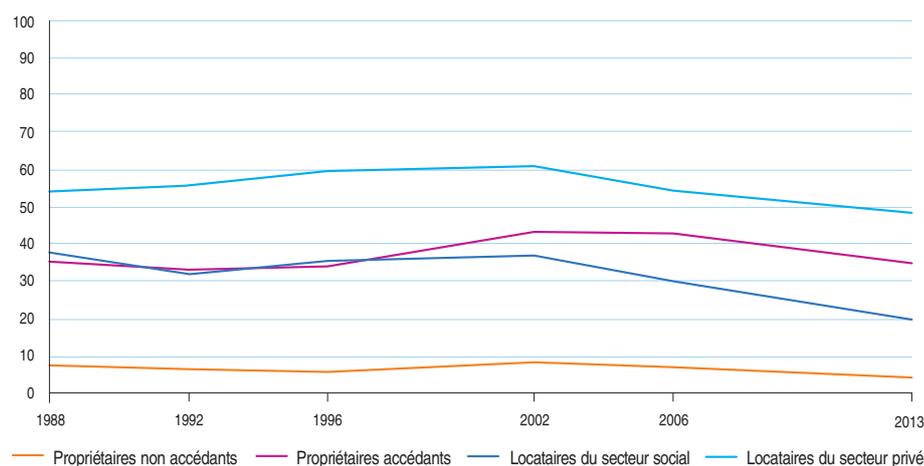
d'un logement social est passée de 9 ans en 1988 à 14,5 ans en 2013 (*figure 3*), se rapprochant de celle de l'occupation en propriété (près de 18 ans). En 2013, le parc social, tout comme le parc occupé en propriété, accueille donc souvent des ménages s'installant définitivement. Ainsi, au cours des quatre années qui ont précédé l'enquête de 2013, l'offre de logements dans le parc social (neuf et relocation) a diminué de plus de 74 300 logements par rapport à 1988, alors que les effectifs ont augmenté de 387 500 au cours de cette période.

Une demande de logements sociaux en progression, en location comme en accession

Dans le même temps, la demande de logements sociaux a augmenté. Les demandeurs représentent 8,4 % des ménages franciliens contre 5,9 % en 1988.

La disparition de près de 113 700 logements du parc « social de fait » entre 1988 et 2013, accueillant eux aussi des populations modestes, a sans aucun doute joué un rôle dans cette demande croissante de logements

1 Part des ménages ayant emménagé depuis moins de quatre ans en Île-de-France (en %)



Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

2 Mobilité des ménages franciliens selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Emménagement depuis moins de 4 ans							
Logements	1 488 700	1 459 800	1 538 300	1 737 700	1 537 900	1 270 300	-218 400
En %	35,0	33,4	34,0	36,8	31,4	24,8	-10,2 points
Durée d'occupation (en années)	1,4	1,4	1,2	1,3	1,8	1,8	+0,4
Emménagement entre 4 et moins de 8 ans							
Logements	748 000	819 600	726 700	795 700	794 300	917 800	+169 800
En %	17,6	18,8	16,1	16,8	16,2	17,9	+0,3 point
Durée d'occupation (en années)	5,6	5,3	5,5	5,2	5,7	5,6	+0,0
Emménagement depuis 8 ans ou plus							
Logements	2 020 700	2 085 800	2 257 800	2 193 100	2 558 700	2 933 900	+913 300
En %	47,5	47,8	49,9	46,4	52,3	57,3	+9,8 points
Durée d'occupation (en années)	19,9	20,9	20,8	22,4	22,4	22,5	+2,6
Ensemble							
Logements	4 257 300	4 365 300	4 522 800	4 726 500	4 890 900	5 122 000	+864 700
Durée d'occupation (en années)	10,9	11,4	11,7	11,7	13,2	14,3	+3,4

* En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

sociaux. La production nouvelle de 387 500 logements sociaux sur cette période n'a toutefois pas suffi à satisfaire l'ensemble de la demande des ménages modestes vivant ou arrivant dans la région capitale, et souhaitant disposer d'un logement en rapport avec leurs ressources et la taille de leur ménage. Ainsi, en 2013, 16 % des ménages du parc locatif libre (et en sous-location) et 7,7 % des ménages occupant un logement dit « loi de 1948 » ou gratuit avaient déposé ou renouvelé une demande de logement social au cours des douze derniers mois.

Le parc locatif libre, un parc de transition essentiel

La baisse de la mobilité récente (moins de quatre ans) dans le secteur de la location libre (- 6,1 points entre 1988 et 2013) a eu, elle aussi, un impact sur la mobilité francilienne (figure 4).

Malgré cette baisse, le parc locatif libre joue toujours un rôle majeur dans la mobilité des Franciliens. Comme en 1988, près de 45 % des emménagés récents se sont installés dans le secteur libre. Cette proportion reste toujours la plus importante comparée à celle des

autres secteurs d'occupation, même si les effets du vieillissement de la population, ainsi que le développement du parc social et du parc occupé en propriété, l'ont légèrement réduite. Ces logements, bien localisés et à des prix encore « abordables » quand ils sont petits, grâce en partie aux aides au logement attribuées à un nombre croissant de ménages, semblent toujours remplir la fonction fondamentale d'accueil des ménages sur des périodes courtes : décohabitants, ménages en phase de transition, à la recherche ou changeant d'emploi, en cours d'études, couple en formation ou séparation...

3 Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif social selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Emménagement depuis moins de 4 ans							
Logements	323 600	291 600	364 300	392 800	318 900	249 300	-74 300
En %	37,8	32,2	35,7	37,0	28,5	20,0	-17,8 points
Durée d'occupation (en années)	1,5	1,6	1,3	2,3	1,9	1,7	+0,2
Emménagement entre 4 et moins de 8 ans							
Logements	169 400	196 100	165 300	170 400	212 800	221 700	+52 300
En %	19,8	21,6	16,2	16,0	19,0	17,8	-2,0 points
Durée d'occupation (en années)	5,6	5,3	5,5	6,2	5,6	5,6	+0,1
Emménagement depuis 8 ans ou plus							
Logements	363 800	418 300	489 800	499 400	587 300	773 300	+409 600
En %	42,5	46,2	48,0	47,0	52,5	62,2	+19,7 points
Durée d'occupation (en années)	17,3	18,4	18,2	20,9	22,0	21,2	+3,9
Ensemble							
Logements	856 800	905 900	1 019 400	1 062 600	1 119 000	1 244 300	+387 500
Durée d'occupation (en années)	9,0	10,2	10,1	11,7	13,1	14,5	+5,5

* En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

4 Mobilité des ménages franciliens du secteur locatif libre* selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

	1988	1992	1996	2002	2006	2013**	Évolution 1988-2013
Emménagement depuis moins de 4 ans							
Logements	625 500	637 400	683 500	733 700	629 200	575 100	-50 400
En %	54,3	56,7	60,0	61,0	53,9	48,2	-6,1 points
Durée d'occupation (en années)	1,3	1,1	1,0	2,2	1,6	1,7	+0,4
Emménagement entre 4 et moins de 8 ans							
Logements	212 300	195 000	174 900	221 900	220 900	266 200	+53 800
En %	18,4	17,3	15,3	18,4	18,9	22,3	+3,9 points
Durée d'occupation (en années)	5,6	5,2	5,4	6,0	5,6	5,4	-0,2
Emménagement depuis 8 ans ou plus							
Logements	314 700	292 400	281 600	247 700	317 800	351 100	+36 400
En %	27,3	26,0	24,7	20,6	27,2	29,4	+2,1 points
Durée d'occupation (en années)	15,6	15,9	16,5	19,3	17,2	16,9	+1,3
Ensemble							
Logements	1 152 500	1 124 700	1 140 000	1 203 300	1 167 900	1 192 400	+39 900
Durée d'occupation (en années)	6,0	5,7	5,5	6,4	6,6	7,0	+1,0

* Y compris le secteur locatif libre, de la sous-location et des meublés.

** En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

5 Mobilité des ménages franciliens propriétaires selon la date d'emménagement dans le logement entre 1988 et 2013

	1988	1992	1996	2002	2006	2013*	Évolution 1988-2013
Emménagement depuis moins de 4 ans							
Logements	386 900	366 200	377 800	509 400	502 700	382 000	-4 900
En %	21,9	19,6	18,8	23,5	21,2	15,4	-6,5 points
Durée d'occupation (en années)	1,6	1,7	1,5	2,4	2,0	2,2	+0,6
Emménagement entre 4 et moins de 8 ans							
Logements	292 600	370 500	320 900	351 700	330 100	391 900	+99 300
En %	16,6	19,8	15,9	16,2	13,9	15,8	-0,8 point
Durée d'occupation (en années)	5,6	5,4	5,6	6,3	5,7	5,7	+0,1
Emménagement depuis 8 ans ou plus							
Logements	1 085 800	1 136 200	1 313 900	1 309 100	1 534 500	1 707 100	+621 300
En %	61,5	60,7	65,3	60,3	64,8	68,8	+7,3 points
Durée d'occupation (en années)	20,7	21,7	22,0	24,6	23,6	24,2	+3,5
Ensemble							
Logements	1 765 400	1 872 900	2 012 600	2 170 200	2 367 200	2 481 000	+715 600
Durée d'occupation (en années)	14,0	14,5	15,5	16,4	16,5	17,9	+3,8

* En 2013, il s'agit de la date d'emménagement du répondant à l'enquête.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 à 2013.

En raison d'une demande toujours supérieure à l'offre, le niveau des loyers dans ce secteur ne cesse cependant d'augmenter et à un rythme plus rapide que celui des ressources des occupants (+ 128 % de hausse pour le niveau des loyers entre 1988 et 2013, contre + 52 % seulement pour les revenus des ménages).

Cette évolution touche en premier lieu les ménages modestes. Entre 1988 et 2013, la part des jeunes ménages emménagés depuis moins de quatre ans comprenant moins de deux actifs est ainsi passée de près de 60 % à près de 68 %. La part des étudiants parmi les emménagés récents de moins de 30 ans est quant à elle passée de 9,2 % à près de 26 %. Enfin, le coût des grands logements est devenu trop élevé pour de nombreux couples avec enfant(s), qui s'orienteront dès lors vers l'accession à la propriété ou le logement social en fonction de leurs ressources.

Ce parc, aux caractéristiques inchangées depuis vingt-cinq ans (habitat collectif, situé en zone centrale, de petite taille et donc souvent suroccupé), est resté un parc à forte rotation. Comptant plus d'un million de logements, il s'est peu développé, mais génère toujours, comme en 1988, l'offre la plus importante par rotation : près de 575 100 logements ont ainsi été mis à disposition dans ce secteur au cours des quatre années précédant 2013, contre près de 382 000 pour les logements occupés en propriété et près de 249 300 pour ceux du secteur social.

En Île-de-France, ce parc joue ainsi un rôle de tout premier plan dans l'accueil des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle mais également dans celui des ménages actifs en mobilité

professionnelle. D'accès plus simple et plus rapide que le secteur locatif social ou la propriété, ce parc accueille notamment, parmi les emménagés récents, près de trois fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les parcs de l'occupation en propriété et du locatif social réunis.

Le parc occupé en propriété : un parc d'installation durable ou définitive

Ce parc reste, comme en 1988, un parc d'installation définitive ou quasi définitive (figure 5). On y retrouve majoritairement des ménages âgés de plus de 50 ans, vivant en couple, aux ressources élevées et ne souhaitant pas déménager.

Son occupation a cependant connu des évolutions. Ce parc confortable, aux types d'habitat variés, où les situations de suroccupation restent peu nombreuses, accueille des ménages de plus en plus aisés. En 2013, les cadres sont en proportion deux fois plus nombreux parmi les propriétaires récents qu'en moyenne régionale (47 % contre plus

de 24 %), alors que l'écart n'était que de 13,5 points en 1988 (32 % contre 18,5 %). Ce parc compte plus de bi-actifs : près de 70 % en 2013 contre plus de 60 % en 1988. Cet accueil des ménages de plus en plus aisés s'explique en grande partie par la très forte hausse des prix des logements sur la période 1988-2013, qui ont progressé de plus de 214 %, contre 68 % pour les revenus. Ce renchérissement pénalise les ménages aux revenus les moins élevés, et explique la moindre part d'accédants récents issus du parc social et le recul encore plus net des accédants bénéficiaires d'un prêt aidé.

L'occupation en propriété, un rôle prépondérant dans la mobilité résidentielle

Grâce à une conjoncture favorable (hausse du pouvoir d'achat d'une partie de la population, baisse des taux d'intérêt absorbant une partie de la hausse des prix des logements), ce parc s'est considérablement développé au cours des vingt-cinq dernières années (+ 40,5 %, soit plus de 715 600

L'impact de la baisse de la mobilité du parc social dans la mobilité totale

En conservant le taux de mobilité de 1988 (35 %), le parc francilien de 2013 aurait mis 1 792 700 logements à disposition au cours de la période de quatre ans précédant l'enquête.

Seuls 1 270 300 logements ont été proposés, soit un nombre inférieur de plus de 522 400.

Si l'on applique le même raisonnement au parc social, le nombre de logements effectivement mis à disposition au cours de la période (249 300) est inférieur de 221 100 au nombre de logements qui auraient été obtenus (470 300) en appliquant le taux de mobilité de 1988 (38 %) au parc de 2013 (1 244 300).

Au final, sur les 522 400 emménagements « manquants », 221 100 relèvent du parc social, soit environ 42 %. Les autres relèvent pour près de 31 % du parc des propriétaires (161 400) et pour près de 14 % du parc locatif privé hors loi de 1948 (environ 72 400 logements). Les 13 % restants relèvent des parcs de la loi de 1948 et occupés à titre gratuit.

Une augmentation du parc principal liée majoritairement à celle de l'occupation en propriété

Entre 1988 et 2013, le parc de logements principaux a progressé de plus de 20 %, ce qui représente environ 864 700 logements supplémentaires sur la période. Cette augmentation est constituée à 83 % par la progression du parc occupé en propriété. En effet, au cours de cette période, le parc des propriétaires occupants a augmenté de plus de 715 600 unités, alors que le nombre de logements locatifs ne progressait que d'environ 264 900 et celui des logements prêtés (logés gratuitement) diminuait de plus de 115 800 unités. Sur cette même période, il est à noter que la progression du parc locatif a été essentiellement assurée par celle du parc social (387 500 logements supplémentaires), et qu'elle s'est substituée en partie à la disparition du parc de la loi de 1948 (- 162 400 logements). Par ailleurs, au sein du parc locatif privé, on note une progression des secteurs de la sous-location, des meublés et des hôtels (près de 48 800 unités supplémentaires), tandis que le parc libre est resté quasiment stable sur la période (avec une diminution de 8 900 unités).

résidences principales supplémentaires). Cet essor s'observe sur l'ensemble du territoire francilien, notamment en grande couronne. Construction, mais aussi conversion, d'une partie du secteur locatif libre et du parc « social de fait », ont permis ce développement important de la propriété en Île-de-France, qui a répondu ainsi à la forte demande exprimée par les ménages franciliens. L'augmentation du parc francilien de plus de 864 700 résidences principales au cours des vingt-cinq dernières années doit donc beaucoup au développement de l'occupation en propriété (figure 6). Grâce à cet accroissement considérable et malgré sa rotation lente et en diminution, ce parc génère une offre importante et pèse beaucoup dans la mobilité. Sur 100 logements récemment mis à disposition, environ 30 sont issus du secteur de la propriété (contre 26 en 1988), chiffre nettement inférieur aux 45 issus du parc locatif libre mais supérieur aux 20 du parc social. Ce parc joue donc un rôle important dans l'offre immobilière de la région. La conjoncture actuelle de l'immobilier, qui se traduit par une reprise sensible du nombre de transactions, pourrait renforcer, dans les prochaines années, ce rôle important de la propriété dans la mobilité régionale. ■

6 Évolution des différents statuts d'occupation entre 1988 et 2013

	1988		2013		Évolution 1988-2013	
	Effectif	En %	Effectif	En %	En %	En volume
Non accédants	844 000	19,8	1 541 400	30,1	82,6	697 400
Accédants	921 400	21,6	939 600	18,3	2,0	18 200
Total propriétaires	1 765 400	41,5	2 481 000	48,4	40,5	715 600
Locatif social	856 800	20,1	1 244 300	24,3	45,2	387 500
Loi de 1948 (a)	190 300	4,5	n. s.	0,5	-85,4	-162 400
Sous-location, meublés et hôtels (b)	125 600	2,9	174 400	3,4	38,9	48 800
Ensemble « parc social de fait » (a + b)	315 900	7,4	202 300	3,9	-36,0	-113 700
Ensemble social et « social de fait »	1 172 700	27,5	1 446 600	28,2	23,4	273 900
Locatif libre	1 026 900	24,1	1 018 000	19,9	-0,9	-8 900
Tous locataires	2 199 600	51,7	2 464 600	48,1	12,0	265 000
Logés gratuitement, fermiers	292 300	6,9	176 500	3,4	-39,6	-115 800
Total	4 257 300	100,0	5 122 000	100,0	20,3	864 700

n.s. : non significatif.

Source : Insee, enquêtes Logement 1988 et 2013.