



Habiter en Île-de-France : à chaque étape de la vie, son déménagement

Entre 2016 et 2017, 570 000 ménages franciliens, soit 12 % de l'ensemble des ménages, ont déménagé au sein de la région, depuis ou vers la province. Ce taux est plus élevé parmi les locataires du parc privé. Ce parc se caractérise par la présence de nombreux jeunes, qui déménagent notamment suite au départ du domicile parental ou à une mise en couple. En outre, aux âges actifs, les petites tailles de logement incitent les ménages à loger dans des logements plus grands, que ce soit pour rester locataires ou devenir propriétaires. Lorsqu'ils sont propriétaires, les ménages sont généralement plutôt âgés et sont moins mobiles. Les mobilités au sein du parc social se traduisent souvent par des relogements de ménages modestes, suite à un changement de composition familiale (naissance, mise en couple ou séparation).

Vinciane Bayardin, Nadia Boussad, Pierre Laurent (Insee)

En 2017, près de 5 millions de résidences principales sont situées en Île-de-France (figure 1) : 52 % sont louées (27 % dans le secteur privé et 25 % dans le secteur social) et 48 % sont occupées par leurs propriétaires. Le parc francilien abrite des ménages (*Définitions*) aux caractéristiques sociodémographiques différentes selon le statut d'occupation du logement. En effet, l'âge, la composition familiale, ou encore le niveau de vie (*Définitions*) sont des facteurs déterminants du statut d'occupation du logement, mais aussi des conditions de vie des ménages les occupant.

Plutôt des jeunes dans le secteur locatif privé, davantage de familles monoparentales dans le parc social

Le parc locatif privé se caractérise par une population plutôt jeune. En Île-de-France, 71 % des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans habitent ce parc, elle a moins de 39 ans dans un cas sur deux (médiane, *Définitions*). Les personnes seules représentent près d'un ménage sur deux, les couples avec ou sans enfant(s), un peu plus d'un

1 L'âge et le niveau de vie, des facteurs déterminants dans le statut d'occupation

Description des ménages franciliens en 2017 selon le statut d'occupation du logement (en %)

	Locataires du parc social	Locataires du parc privé	Propriétaires	Ensemble
Âge				
Moins de 30 ans	5,8	21,9	2,2	8,5
De 30 à 60 ans	63,2	62,6	55,9	59,6
Plus de 60 ans	31,0	15,5	41,9	31,9
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Type de ménage				
Personnes seules	33,7	48,4	28,6	35,3
Couples sans enfant	12,0	17,9	24,6	19,7
Couples avec enfant(s)	26,2	18,4	33,7	27,6
Familles monoparentales	17,8	9,7	7,1	10,4
Ménages complexes*	10,3	5,6	6,0	7,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Niveau de vie médian (en euros)	1 430	1 824	2 430	1 978
Surface moyenne (en m²)	62	51	88	71
Localisation				
Paris	18,4	34,8	15,1	21,4
Petite couronne	46,1	35,9	33,1	37,0
Grande couronne	35,5	29,3	51,8	41,6
Île-de-France	100,0	100,0	100,0	100,0

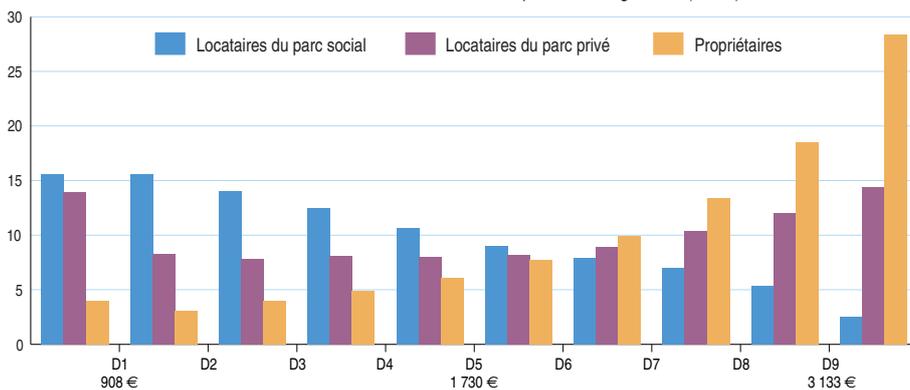
* Autres types de ménages (ménages au sein desquels cohabitent plusieurs générations, ainsi que les personnes vivant en colocation).

Lecture : 21,9 % des ménages locataires du parc privé ont pour référent fiscal une personne âgée de moins de 30 ans. La moitié des ménages du parc locatif social ont un niveau de vie inférieur à 1 430 euros.

Source : Insee, Fidéli 2017.

2 De grandes disparités de niveau de vie au sein du parc locatif privé

Distribution des déciles de niveau de vie selon le statut d'occupation du logement (en %)



Lecture : 15,6 % des ménages du parc locatif social appartiennent aux 10 % les plus pauvres (niveau de vie inférieur au 1^{er} décile, soit moins de 908 € par mois). 28,4 % des ménages propriétaires appartiennent aux 10 % les plus riches (niveau de vie supérieur au 9^e décile, soit plus de 3 133 € par mois).

Source : Insee, Fidéli 2017.

tiers. Louer dans le parc privé constitue souvent une première étape dans le parcours résidentiel pour des jeunes qui s'y installent, notamment du fait de l'offre importante de petits logements (la taille moyenne des logements occupés est de 51 m²).

Les propriétaires sont à l'inverse plutôt âgés (âge médian de 56 ans) et vivent le plus souvent en couple (58 %, dont 34 % sont des couples avec enfants). Ainsi, seuls 12 % des ménages de moins de 30 ans sont propriétaires de leur logement. Les logements des propriétaires sont en moyenne plus grands (88 m²) que ceux du parc locatif.

Les ménages habitant dans un logement du parc social ont un âge médian de 52 ans. Avec une surface moyenne de 62 m², ce type de logement est plus adapté pour accueillir des familles, notamment les plus modestes. Les familles monoparentales, répondant plus souvent aux critères d'attribution d'un logement social, y sont surreprésentées : 18 % des ménages occupants contre 10 % pour les locataires du privé et 7 % pour les propriétaires. En revanche, les couples sans enfant y sont sous-représentés.

Le parc locatif privé abrite à la fois des ménages modestes et des ménages aisés

En Île-de-France, du fait du coût élevé du logement, le niveau de vie détermine fortement le statut d'occupation du logement. Les propriétaires ont le niveau de vie médian le plus élevé (2 430 euros par mois) et les locataires du parc social le plus faible (1 430 euros, soit 42 % de moins). Les ménages disposant de hauts revenus sont en effet fortement présents parmi les propriétaires : 60 % ont un niveau de vie supérieur à 2 168 euros et font donc partie des 30 % les plus riches, correspondant aux trois derniers déciles (*Définitions*) de niveau de vie (*figure 2*). À l'inverse, 45 % des locataires du secteur locatif social ont un niveau de vie inférieur à 1 358 euros, et font donc partie des 30 % les

plus modestes (trois premiers déciles). Bien que le parc social ait pour vocation d'accueillir en priorité des ménages modestes, 15 % des locataires de ce parc font partie des 30 % des ménages les plus riches. Cette part est particulièrement forte à Paris (25 %) et dans les Hauts-de-Seine (20 %), territoires où les loyers sont plus élevés. Avec un niveau de vie médian de 1 824 euros par mois, les locataires du parc privé ont un profil hétérogène : on y trouve d'une part des ménages modestes (30 % appartiennent aux trois premiers déciles) et d'autre part des ménages aisés (37 % font partie des trois derniers déciles).

Les déménagements sont plus fréquents dans le parc locatif privé

Au cours de l'année 2016, 570 000 ménages franciliens ont connu une mobilité résidentielle. Les locataires du parc privé (26 %) sont deux fois plus mobiles que les locataires du parc social (12 %) et trois fois plus que les propriétaires (9 %). Cela tient essentiellement aux profils très différents des ménages selon le statut d'occupation et le parc auquel ils appartiennent. En effet, les mobilités dépendent de caractéristiques comme l'âge, le niveau de vie, la surface du

logement ou la localisation géographique. En outre, les migrations résidentielles s'accompagnent, une fois sur deux, d'un changement de composition du ménage : le plus souvent suite à une mise en couple ou un départ du domicile parental (*figure 3*).

À partir de ces caractéristiques, il est possible de mettre en avant différents parcours de mobilité, en lien avec les différents âges de la vie, en distinguant : les ménages âgés de moins de 30 ans (les jeunes), ceux de 30 à 60 ans (les ménages aux âges actifs) et ceux de plus de 60 ans (les personnes proches de la retraite et les retraités) (*figure 4*).

La mobilité des jeunes : principalement liée à un départ du domicile parental ou à une mise en couple

Les jeunes de moins de 30 ans représentent 25 % de l'ensemble des ménages mobiles entre 2016 et 2017. Le plus souvent, ils quittent le domicile parental (27 %) ou se mettent en couple (22 %). Ils peuvent aussi se rapprocher des lieux d'études ou entrer dans la vie active. Ainsi, après déménagement, ces jeunes ménages sont majoritairement des personnes seules ou des couples sans enfant (86 %). Leur niveau de vie médian est de 1 676 euros mensuels.

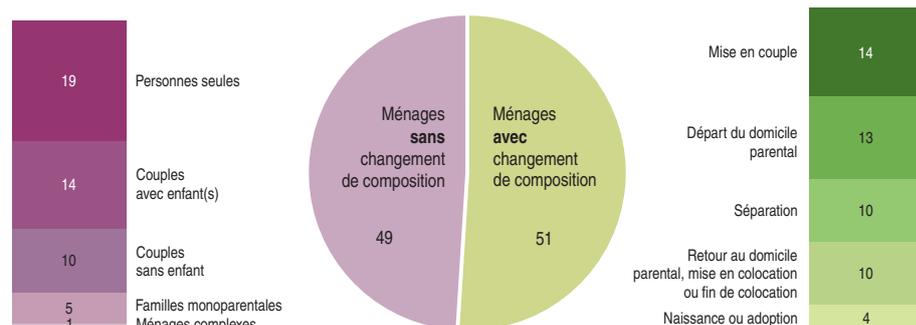
En 2017, les jeunes ménages mobiles sont 72 % à vivre dans le parc locatif privé. Ces jeunes ménages s'installent dans des logements plus petits, passant de 75 m² à 43 m² en moyenne. Cette différence est encore plus forte (de 103 à 42 m²) pour ceux dont les parents sont propriétaires d'une maison. Parmi ceux qui n'habitaient pas dans le parc privé en 2016, près de neuf sur dix ont quitté le domicile parental. Enfin, les jeunes ménages mobiles sont 28 % à être propriétaires ou à loger dans le parc social.

Les mobilités des ménages d'âges actifs : recherche de confort de vie

Entre 30 et 60 ans, c'est-à-dire aux âges généralement actifs, les mobilités sont davantage liées à l'agrandissement du ménage,

3 Une mobilité sur deux s'accompagne d'un changement de composition familiale

Répartition des ménages mobiles au sein de l'Île-de-France en 2016 selon leur profil (en %)



Lecture : parmi les ménages qui déménagent au sein de l'Île-de-France au cours de l'année 2016, 51 % changent également de composition familiale et 14 % d'entre eux se mettent en couple.

Source : Insee, Fidéli 2017.

aux rapprochements professionnels ou à la recherche d'une meilleure qualité de vie. Les mobilités des ménages à ces âges actifs sont fréquentes et représentent 64 % de l'ensemble des mobilités.

S'éloigner du centre de la région : principalement des familles aux revenus moyens qui s'installent en maison

Les ménages mobiles dont la personne de référence a entre 30 ans et 60 ans sont 48 % à s'éloigner du centre de la région, à la quitter ou à rester en grande couronne (*Pour comprendre*). La moitié d'entre eux ont au moins un enfant. Leur niveau de vie médian, de 1 940 euros par mois, ne leur permet pas forcément de se loger à proximité de Paris. Leur déménagement peut donc correspondre au souhait de s'offrir un meilleur cadre de vie en quittant un logement trop petit, le coût du logement diminuant à mesure que l'on s'éloigne de la capitale. En effet, ces ménages s'installent en majorité dans des logements plus grands (la taille moyenne passant de 56 m² à 89 m²), dans une maison par exemple (45 %). Près de 40 % sont, après leur déménagement, propriétaires de leur logement (dont plus de la moitié dans l'accession). Cependant, la plupart de ces actifs, en s'éloignant du centre de la région, augmentent leurs trajets domicile-travail. L'enjeu du Grand Paris Express est d'améliorer l'offre de transports.

Se rapprocher du centre de la région : souvent le cas des personnes seules

À l'opposé, 12 % des ménages mobiles de 30 à 60 ans déménagent en se rapprochant du centre de la région. Le cœur de l'Île-de-France étant très riche en emplois, ces ménages se rapprochent probablement de leur lieu de travail afin de réduire les trajets ou pour trouver un emploi. En effet, 55 % d'entre eux viennent de province. Ces ménages ont un niveau de vie intermédiaire (2 060 euros mensuels) et la moitié d'entre eux ont moins de 37 ans. Cependant, du fait du coût du logement plus élevé dans la capitale et la petite couronne, ces ménages, le plus souvent des personnes seules, s'installent dans des logements plus petits que ceux qu'ils quittent (de 83 m² à 57 m²). Ces emménagements concernent le plus souvent le parc locatif privé (68 %).

Hors du parc social, les mobilités de proximité autour de Paris : souvent des ménages aisés

Les mobilités dites de proximité, c'est-à-dire au sein de Paris ou de la petite couronne, concernent 40 % des ménages mobiles de 30 à 60 ans : 28 % sont locataires du parc privé ou propriétaires et 12 % sont locataires du parc social. Les locataires du parc privé et les propriétaires sont principalement des personnes seules (34 %) et des couples avec enfant(s) (32 %).

Près de 60 % des ménages déménagent en moyenne dans un logement plus grand. Pour plus d'un quart d'entre eux, ils deviennent propriétaires. Leur niveau de vie médian est de 2 900 euros mensuels, ce qui leur permet un gain de surface de 25 m². Les ménages mobiles qui restent locataires du parc privé ont un niveau de vie inférieur (2 350 euros mensuels), ce qui leur permet un accroissement moyen de 21 m².

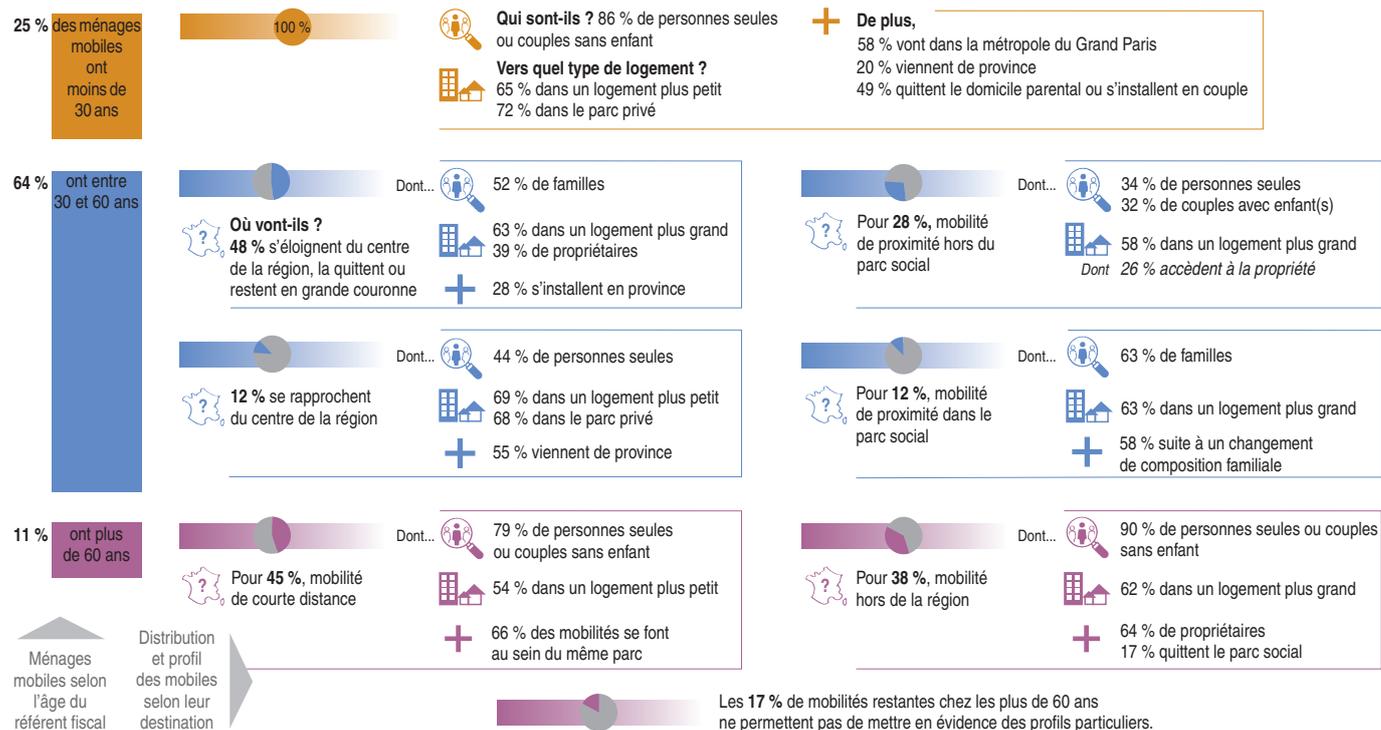
Les mobilités de proximité au sein du parc social, fréquemment associées à un changement de composition familiale

Les mobilités de proximité au sein du parc social (12 %) concernent majoritairement des familles : 40 % de couples avec enfant(s) et 23 % de familles monoparentales. Le niveau de ressources étant déterminant dans l'attribution d'un logement social, ces ménages ont donc un faible niveau de vie (1 360 euros par mois).

Près de six mobilités sur dix s'accompagnent d'un changement de composition du ménage : dans 53 % des cas, il s'agit d'un agrandissement (naissance ou mise en couple) et dans 28 % des cas, d'une réduction de la taille du ménage (séparations). Ces familles, dont le niveau de vie par unité de consommation diminue de près de 300 euros par mois, emménagent alors dans des logements plus petits (de 67 m² à 60 m²).

4 Des profils et des trajectoires qui diffèrent selon la période de la vie où la mobilité s'effectue

Sept profils de parcours de vie des ménages franciliens mobiles au cours de l'année 2016



Lecture : les ménages de plus de 60 ans déménagent pour 45 % d'entre eux à proximité de leur logement de départ. 79 % des ménages effectuant ces mobilités de courtes distances sont des personnes seules ou des couples sans enfant.

Source : Insee, Fidéli 2017.

La mobilité des seniors : entre déménagement de courte distance et départ en province

À la retraite ou quelques années avant la retraite, l'absence de contraintes professionnelles à court ou moyen terme peut modifier les choix de vie et se traduire par des migrations résidentielles. Ainsi, les ménages dont la personne de référence est âgée de plus de 60 ans représentent 11 % de l'ensemble des ménages mobiles.

Une part importante des seniors déménagent dans des logements plus petits

Près de la moitié des seniors mobiles déménagent aux environs immédiats de leur précédent domicile (distance médiane de 900 mètres). Ces ménages ont un âge médian de 69 ans. La moitié d'entre eux sont des personnes seules, avec un niveau de vie médian de 1 765 euros par mois. Ils déménagent dans des logements plus petits (de 65 m² à 53 m²). Cela pourrait s'expliquer par une séparation ou le décès de leur conjoint, ou encore une diminution du niveau de vie consécutive à la retraite. Par ailleurs, près d'une mobilité de courte distance sur trois concerne des couples sans enfant. Leur niveau de vie est plus élevé de 500 euros par mois par rapport aux personnes seules et ils sont aussi plus souvent propriétaires (45 % contre 28 %). Ils déménagent dans un logement légèrement plus petit (de 80 m² à 73 m²).

Plus d'un tiers des seniors mobiles quittent la région

La fin de la vie active libère de certaines contraintes familiales ou professionnelles et facilite ainsi les migrations résidentielles sur de longues distances. En effet, 38 % des ménages seniors mobiles quittent l'Île-de-France. Ces ménages, dont l'âge médian est de 67 ans, sont probablement des retraités. Ils quittent la région pour s'installer en province, le plus souvent en tant que propriétaires. Ce sont très majoritairement des couples sans enfant ou des personnes seules (90 %), avec un niveau de vie plutôt élevé (2 300 euros par mois). Du fait du

Pour comprendre

Fidéli (Fichier démographique sur les logements et les individus) est une source administrative regroupant notamment des données de la taxe d'habitation, des propriétés bâties, des impôts et des déclarations de revenus. Ces données sont enrichies avec la source **Filosofi (Fichier localisé social et fiscal)** sur la pauvreté et le niveau de vie des ménages. Fidéli permet de suivre les individus et les caractéristiques de leurs logements sur deux années consécutives.

Le **champ** d'analyse des **migrations résidentielles** comporte les individus des ménages fiscaux ayant effectué un déménagement durant l'année 2016 et résidant en Île-de-France en 2016 ou en 2017. Dans l'étude, l'analyse porte sur la personne de référence du ménage fiscal.

Pour **analyser les trajectoires résidentielles**, on distingue, dans cette étude, différents profils de ménages :

- les ménages sans changement de composition familiale avant et après leur déménagement, répartis en cinq catégories : personnes seules, familles monoparentales, couples avec enfant(s), couples sans enfant et ménages complexes ;
- les ménages avec changement de composition familiale, répartis en différentes catégories : mise en couple, séparation, naissance ou adoption, départ d'un enfant du domicile parental, ou autres changements (retour au domicile parental, mise en colocation, ou fin de colocation).

Le **taux de mobilité** au sein d'un parc se définit comme la part des personnes effectuant une mobilité en provenance ou à destination du parc une année donnée, rapportée à la population moyenne de l'année résidant dans ce parc. Le taux de mobilité total se définit comme la part des personnes effectuant une mobilité une année donnée, rapportée à la population moyenne de l'année.

Éloignement/rapprochement du centre de la région : on considère comme **s'éloignant du centre de la région** des ménages qui vont de Paris vers la petite couronne ou grande couronne, ceux quittant la petite couronne pour aller s'installer en grande couronne mais aussi ceux quittant l'Île-de-France. Sont considérés comme **se rapprochant du centre de la région** les ménages effectuant le chemin inverse.

Définitions

Ménage fiscal : ensemble des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Les personnes ne disposant pas de leur indépendance fiscale (essentiellement des étudiants) sont comptées dans les ménages où elles déclarent leurs revenus même si elles occupent un logement indépendant. De fait, la mobilité des étudiants est sous-estimée dans l'étude.

Niveau de vie : revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'**unités de consommation** (UC). Le niveau de vie est donc le même pour tous les individus d'un même ménage. Le nombre d'unités de consommation est calculé comme suit : le premier adulte compte pour 1, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3. En 2017, le niveau de vie médian francilien est de 1 978 euros par mois.

Médiane : si on ordonne une distribution selon l'âge, le revenu..., la médiane est la valeur qui partage cette distribution en deux parties égales numériquement.

Les **déciles** de niveau de vie sont les valeurs-seuils qui, lorsque l'on ordonne la population par niveau de vie croissant, la partitionnent en 10 sous-populations de taille égale. Les 10 % les plus pauvres sont sous le 1^{er} décile, les 10 % les plus riches au-dessus du 9^e décile.

coût du logement plus abordable en province, ces ménages s'installent généralement dans des logements plus grands (de 79 m² à 94 m²). 17 % d'entre eux quittent le logement social pour le parc privé, plus accessible en province. ■

Insee Île-de-France
1 rue Stephenson
78188 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex

Directrice de la publication :

Marie-Christine Parent

Rédactrices en chef :

Marie-Odile Liagre et Brigitte Rigot

Crédits photos :

Phovoir et Denis Sutton/RATP

ISSN 2416-8149

© Insee 2021

Pour en savoir plus

- Allard Th., Basciani-Funestre M.-A., Bayardin V., Bertaux F., Bouhalli H., Ciesielski H., Monier Ph., Rinck R., « Paris et l'ouest parisien : des territoires quasiment inaccessibles à l'achat pour la majorité des locataires franciliens », *Insee Analyses Île-de-France* n° 113, janvier 2020.
- Beaufile S., Bidoux P.-É., Chometon É., Losier J., Louchart Ph., « Les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements en Île-de-France », *Insee Analyses Île-de-France* n° 77, février 2018.
- Bellidenty J. et al., « Les conditions de logement en Île-de-France », *Insee Dossier Île-de-France* n° 3, mars 2017.