

90 % des Parisiens qui quittent la capitale s'installent dans une commune urbaine

Insee Analyses Île-de-France • n° 143 • Novembre 2021



Depuis plusieurs années, Paris perd des habitants, du fait d'un nombre plus important de départs que d'arrivées. Cependant, beaucoup de Parisiens qui quittent la capitale, notamment les ménages de moins de 60 ans, restent en Île-de-France ou s'installent en milieu urbain en province. Les ménages de 60 ans ou plus, souvent des retraités, s'installent, pour près d'un tiers d'entre eux, en milieu rural.

Quel que soit le lieu de destination résidentielle, urbain ou rural, le déménagement s'accompagne le plus souvent d'un agrandissement du logement. Plus de la moitié des actifs quittant Paris ne changent pas de lieu de travail. La pratique du télétravail, accentuée par la crise sanitaire, pourrait entraîner une hausse des mobilités résidentielles.

Entre 2013 et 2017, un peu plus de 120 000 personnes en moyenne chaque année ont quitté Paris pour s'installer dans un autre département. Contrairement à la période 1999-2013, le solde naturel ne parvient plus à compenser un **solde migratoire apparent** fortement déficitaire. Ainsi, le nombre d'habitants dans la capitale diminue depuis plus de 5 ans ► **figure 1**. En 2018, le nombre d'habitants (2 176 000) est proche de celui de 1999, le plus bas sur la période observée (1936-2018) ; il était de 2 850 000 en 1954 ► **pour comprendre**.

À Paris, le déficit migratoire est dû en partie à une composition différente des **ménages (fiscaux)** entrants et sortants. En effet, les ménages s'installant à Paris sont constitués aux deux tiers de personnes seules ; cette part est de 46 % pour ceux qui quittent la capitale. De même, les couples avec un ou plusieurs enfants représentent 6 % des ménages s'établissant dans la capitale contre 20 % de ceux qui en partent.

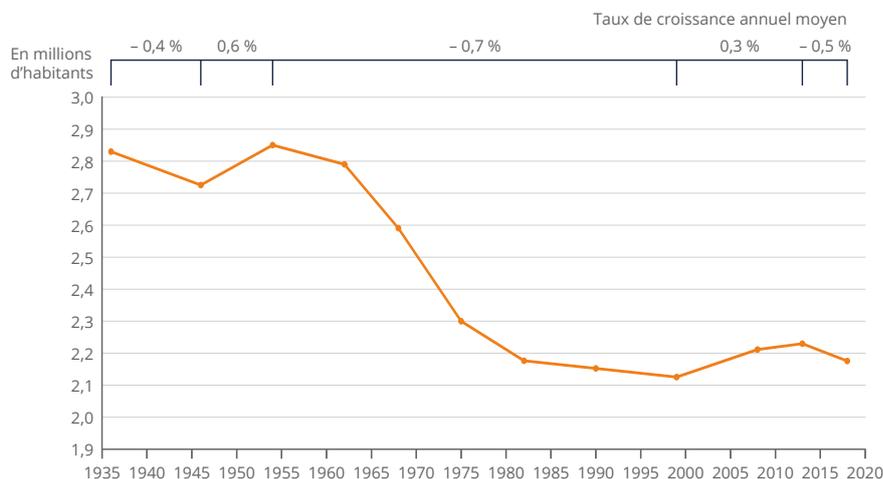
Près de six ménages sur dix quittant Paris restent en Île-de-France

Lorsqu'ils quittent la capitale, les ménages parisiens restent majoritairement (58 %) en Île-de-France, et plutôt en petite

couronne (46 %) ► **figure 2**. Plus d'un quart des Parisiens quittant la capitale s'installent à moins de 10 km de Paris et près de la moitié à moins de 20 km. Quand ils s'installent en petite couronne, les Parisiens font principalement le choix des Hauts-de-Seine (46 %), Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret comptant parmi les communes les plus prisées. Mais une part non négligeable s'installe en Seine-Saint-Denis, notamment à Montreuil.

Les Yvelines constituent la première destination pour les Parisiens déménageant en grande couronne (plus d'un tiers choisissent ce département). Pour ceux dont le choix résidentiel se porte sur la province, les destinations privilégiées sont surtout les départements des grandes agglomérations, mais aussi les départements limitrophes d'Île-de-France ou les départements côtiers. Les premières destinations sont en effet Lyon, Bordeaux, Marseille et Nantes.

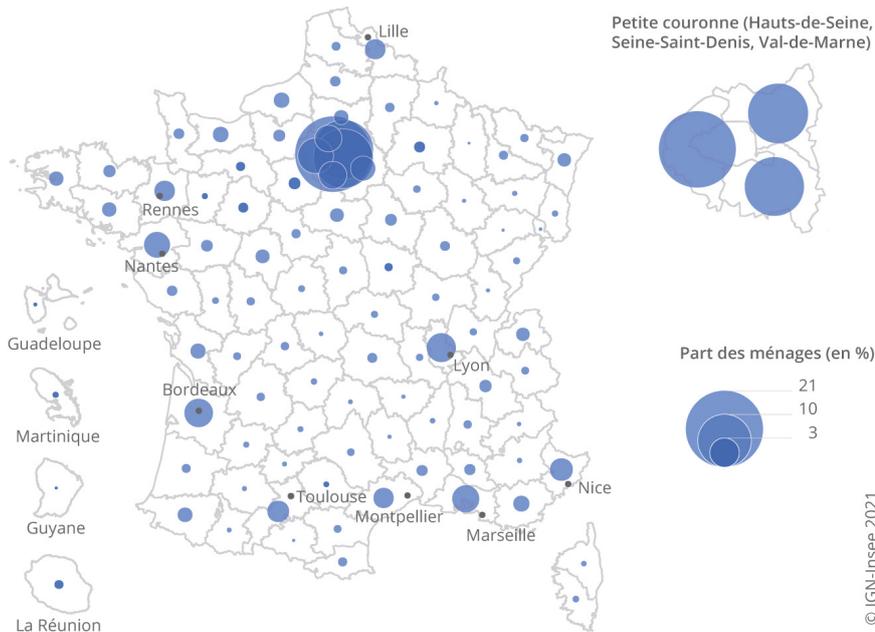
► 1. Évolution de la population de Paris de 1936 à 2018



Lecture : entre 1954 et 1999, la population de Paris a diminué de 0,7 % en moyenne par an.

Source : Insee, recensements de la population de 1936 à 2018.

► 2. Répartition des ménages ayant quitté Paris en 2018 par département de destination



Lecture : 2,4 % des ménages parisiens ayant quitté la capitale en 2018 se sont installés dans le département de la Loire-Atlantique.
 Source : Insee, Fidéli 2019.

Les ménages quittant Paris restent très majoritairement en milieu urbain

Après leur déménagement, neuf Parisiens sur dix vivent toujours en milieu urbain : 79 % dans un **espace urbain** dense et 11 % dans un espace urbain de densité intermédiaire ► **figure 3**. En effet, les ménages choisissent souvent de rester dans l'**aire d'attraction d'une grande ville**, qu'il s'agisse de Paris ou d'une métropole comptant au moins 700 000 habitants. En particulier, parmi les dix villes les plus prisées et représentant près d'un cinquième des ménages, six se situent dans l'aire d'attraction de Paris et quatre dans une aire de 700 000 habitants ou plus, comme l'aire de Lyon ou de Nantes. Parmi les milieux urbains de densité intermédiaire, Saint-Malo est la première destination des Parisiens.

Un quart des partants nés en province retournent dans leur région d'origine

Les ménages parisiens s'installant en province sont 27 % à retourner dans leur région de naissance. Dans le cas d'un couple, la région peut être celle de l'un des conjoints, voire des deux quand ils sont originaires de la même région. La région Grand Est est celle où ces « retours au pays » des Parisiens sont les plus représentés (35 %). À l'opposé, le Centre-Val de Loire est la région pour laquelle les retours à ce titre sont les plus faibles (20 %). Dans cette région limitrophe de

l'Île-de-France, une partie des arrivées correspond au desserrement urbain autour de Paris et n'est pas en lien avec les origines géographiques des arrivants.

Pour les seniors parisiens, des déménagements plus lointains et un attrait plus marqué pour les milieux ruraux

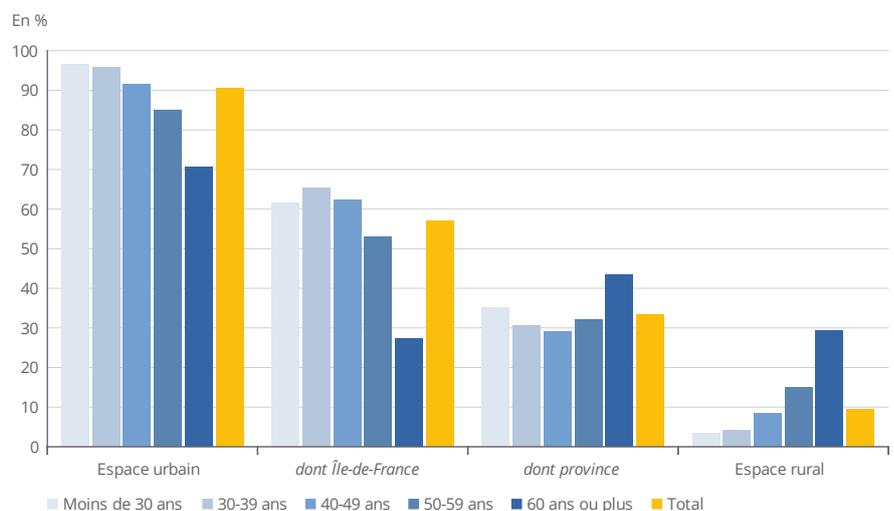
Les ménages dont le référent fiscal a 60 ans ou plus déménagent pour plus de la moitié d'entre eux vers un lieu situé à plus de 300 km de Paris et,

plus particulièrement, dans les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine (31 %). Ces deux régions font partie de celles qui regroupent le plus de résidences secondaires des Parisiens de cette tranche d'âge (24 % répartis à parts égales entre la Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Nouvelle-Aquitaine).

Les Parisiens emménageant dans une commune urbaine sont pour moitié âgés de moins de 35 ans, alors que ceux choisissant une commune rurale sont 50 % à avoir plus de 58 ans ► **figure 4**. Selon les âges, les motivations à l'origine des mobilités résidentielles diffèrent : les moins de 60 ans, le plus souvent actifs, cherchent à rester à proximité de leur emploi, des réseaux de transports ou des structures d'accueil pour les familles. Les plus âgés, en particulier les futurs ou jeunes retraités, du fait de moindres contraintes familiales, sont plus enclins à s'installer dans des milieux plus éloignés des aménités urbaines. Les destinations rurales attirent ainsi près de 30 % des ménages âgés de 60 ans ou plus, contre seulement 3 % et 4 % pour les ménages âgés respectivement de moins de 30 ans et de 30 à 39 ans.

De manière générale, les couples sans enfant sont très fortement représentés parmi les personnes quittant Paris avec deux profils très différents suivant la destination. Ceux qui s'installent en milieu urbain sont principalement de jeunes couples (57 % sont âgés de 25 à 34 ans) qui anticipent sans doute l'arrivée du premier enfant tout en restant attachés à vivre en milieu dense. Dans les communes rurales, en revanche, 62 % des couples sans enfant ont 60 ans ou plus ; ces derniers correspondent davantage à des couples dont les enfants ont déjà quitté le domicile parental.

► 3. Répartition par type d'espace des ménages ayant quitté Paris en 2018 selon l'âge du référent fiscal



Lecture : 96,6 % des ménages dont le référent fiscal a moins de 30 ans se sont installés dans un espace urbain, alors que les 60 ans ou plus sont 29,3 % à choisir un espace rural.

Source : Insee, Fidéli 2019.

► 4. Caractéristiques des ménages ayant quitté Paris en 2018 selon le type d'espace de destination en comparaison des ménages parisiens

En %

	Type d'espace de destination des ménages ayant quitté Paris			Ensemble des ménages parisiens
	Urbain	Rural	Total	
Âge				
Moins de 25 ans	3,6	1,4	3,4	2,3
Entre 25 et 39 ans	59,0	22,3	55,5	28,8
Entre 40 et 59 ans	25,4	29,5	25,8	34,6
60 ans ou plus	12,0	46,8	15,3	34,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Âge médian du référent fiscal	35 ans	58 ans	36 ans	50 ans
Type de ménage				
Personne seule	46,2	47,9	46,2	49,3
Couple sans enfant	25,2	30,2	25,7	19,1
Couple avec enfant(s)	19,9	13,6	19,4	17,7
Famille monoparentale	6,2	5,4	6,2	8,6
Ménage complexe*	2,5	2,9	2,5	5,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Statut d'occupation du logement				
Locataire social	7,1	1,2	6,5	20,5
Locataire privé	58,3	30,7	55,7	45,2
Propriétaire	34,6	68,1	37,8	34,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Niveau de vie mensuel (en euros)				
1 ^{er} quartile	1 587	1 554	1 584	1 512
Médiane	2 303	2 315	2 305	2 365
3 ^e quartile	3 237	3 412	3 253	3 568
Surface médiane du logement (en m²)	59	100	61	50

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

Lecture : 12 % des ménages s'installant dans un espace urbain ont pour référent fiscal une personne âgée de 60 ans ou plus. Un quart des ménages quittant Paris pour s'installer dans un espace rural ont un niveau de vie mensuel supérieur à 3 412 euros par mois contre 3 568 euros pour un quart des ménages parisiens.

Source : Insee, Fidélii 2019.

Tous âges confondus, les ménages qui font le choix de quitter la capitale disposent de revenus dont l'échelle est resserrée autour de la moyenne. En particulier, le **niveau de vie** des 25 % des ménages les plus modestes est inférieur à 1 584 euros pour les Parisiens partants (1^{er} **quartile**) contre 1 512 euros pour l'ensemble des Parisiens. De même, le niveau de vie plancher des 25 % des ménages les plus aisés est de 3 253 euros pour les Parisiens partants, soit 300 euros de moins que celui de l'ensemble des Parisiens. En lien avec ces revenus plutôt moyens, seuls 7 % des ménages quittant Paris sont locataires d'un logement social, contre 20 % de la population parisienne.

Ce sont les nouveaux venus en milieu rural qui sont les plus aisés : 25 % d'entre eux ont un niveau de vie supérieur à 3 412 euros mensuels, soit 175 euros de plus qu'en milieu urbain. Cela s'explique par une présence importante des ménages où le référent a 60 ans ou plus, ménages qui ont les niveaux de vie les plus élevés.

Un départ de Paris pour un logement plus grand mais pas forcément pour une maison

La grande majorité des ménages quittant Paris s'installent en appartement (78 %),

en lien avec l'offre de logements des territoires urbains denses où l'habitat collectif est le plus développé. Seuls 16 % des Parisiens s'installant dans une commune urbaine emménagent dans une maison. En milieu rural en revanche, 86 % des nouveaux arrivants parisiens élisent domicile dans une maison.

Du fait des prix élevés de l'immobilier dans la capitale, quitter Paris permet très souvent de disposer d'un logement plus spacieux, et ce, quel que soit le nouveau lieu de résidence. En effet, la surface **médiane** du nouveau logement est de 100 m² pour les Parisiens emménageant dans une commune rurale et de 59 m² pour ceux faisant le choix d'une commune urbaine, contre respectivement 52 et 44 m² dans leur ancien logement à Paris. S'installer en milieu rural permet à 83 % des ménages d'avoir un gain de superficie de plus de 10 % (et à deux tiers des Parisiens emménageant en milieu urbain).

Dans certains cas, certes plus rares, quitter Paris est synonyme d'une perte de m² habitables : ces déménagements concernent majoritairement des personnes ayant quitté le domicile parental, connu une séparation ou encore une rupture de colocation. Ainsi, 20 % (respectivement 8 %) des ménages s'installant en milieu urbain

(respectivement rural) subissent une perte de superficie supérieure à 20 %.

Plutôt des propriétaires dans le rural et des locataires dans l'urbain

Les conditions de logement des ménages quittant Paris diffèrent sensiblement selon la destination d'arrivée, rurale ou urbaine. Les Parisiens s'installant en milieu rural sont 68 % à être propriétaires (certains l'étaient déjà ; d'autres le deviennent). Pour ceux s'installant en milieu urbain, c'est le parc locatif privé qui est prédominant (58 %).

Paris est la ville où les prix au m² sont les plus élevés de France. Entre 2014 et 2018, acheter un appartement d'une **surface** de 60 m² à Paris nécessitait de payer 516 000 euros en moyenne. Pour le même type de bien, les ménages qui ont quitté Paris ont dépensé 300 000 euros en petite couronne et 204 000 euros en grande couronne dans une commune urbaine. Compte tenu de ces écarts de prix, les ménages effectuant une mobilité résidentielle en Île-de-France sont près de 33 % à ne plus être locataires, contre seulement 15 % parmi ceux déménageant dans Paris.

Le fait de quitter le parc locatif pour devenir propriétaire est moins fréquent pour ceux qui privilégient la province (14 %), bien que l'immobilier y soit plus accessible (168 000 euros pour un logement de même taille dans une commune urbaine) : en s'installant dans une nouvelle région, certains ménages, qui pourraient envisager un achat immobilier, privilégient probablement le parc locatif privé dans un premier temps.

En raison de prix de l'immobilier moins élevés, les territoires ruraux sont ceux où les nouveaux accédants à la propriété sont les plus nombreux (42 %). En effet, les ménages quittant Paris ont déboursé en moyenne 118 800 euros pour une maison de trois pièces en milieu rural en province (contre 181 200 euros en milieu urbain) et 167 100 euros dans une commune rurale de grande couronne (contre 237 300 euros en milieu urbain).

Plus de la moitié des Parisiens actifs ne changent pas de lieu de travail lors du déménagement

Déménager hors de la capitale ne s'accompagne pas nécessairement d'un changement de lieu de travail, surtout lorsque la mobilité résidentielle est de courte portée (arrivée dans un département limitrophe de Paris, ou ailleurs en Île-de-France). En moyenne,

53 % des Parisiens salariés ne changent pas de lieu de travail lorsqu'ils quittent la capitale. Lorsqu'ils s'installent en petite couronne, ils sont alors 65 % à conserver leur emploi ; cette part s'élève à 60 % pour les salariés s'établissant en grande couronne.

36 % des Parisiens qui déménagent pour la province conservent le même lieu de travail. Parmi eux, seuls 11 % déménagent dans des départements limitrophes d'Île-de-France. Pour les autres, nettement plus nombreux, il s'agit essentiellement de ménages s'installant dans, ou à proximité, de

grandes agglomérations desservies par des lignes à grande vitesse à destination de la capitale.

Le télétravail pourrait augmenter le nombre de départs

Garder son travail dans la région parisienne tout en s'éloignant de la capitale et même de la région pourrait être, dans les années à venir, facilité par le développement du télétravail, accéléré suite à la pandémie de la Covid-19. Il pourrait en résulter une hausse du nombre de départs de la capitale.

D'après une étude de la Dares publiée fin 2019, le télétravail est une pratique majoritairement exercée par des cadres (61 % des télétravailleurs en France en 2017). Or, la région Île-de-France concentre 40 % des emplois de cadres, qui représentent eux-mêmes 32 % des emplois franciliens. ●

Vinciane Bayardin, Sébastien Biju-Duval, Pierre Laurent (Insee)



Retrouvez les données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour comprendre

L'étude porte principalement sur les données **Fidéli** (Fichier démographique sur les logements et les individus). Cette source administrative regroupe 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.

Les données du **recensement de la population**, pour l'évolution de la population, des **déclarations annuelles de données sociales (DADS)** 2017, pour l'analyse des déménagements et du lieu de travail, et du fichier de **demande de valeurs foncières (DVF)** 2014-2018, pour les prix immobiliers, ont également été utilisées.

Le **champ** d'analyse comporte les individus des ménages fiscaux ayant effectué un départ de Paris durant l'année 2018. Dans l'étude, l'analyse porte sur la personne de référence du ménage fiscal après le départ. 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. En outre, sont absents ou exclus des ménages fiscaux dits « ordinaires » les contribuables vivant en collectivité (foyers de travailleurs, maisons de retraite, centres d'hébergement, maisons de détention...).

► Pour en savoir plus

- **Acs M., Fauret C., Tissot I.**, « L'Île-de-France : terre de cadres jeunes et diplômés », *Insee Analyses Île-de-France* n° 131, mars 2021.
- **Bayardin V., Boussad N., Laurent P.**, « Habiter en Île-de-France : à chaque étape de la vie, son déménagement », *Insee Analyses Île-de-France* n° 130, février 2021.
- **Tizi B.**, « Les seniors franciliens quittent la région à un âge plus tardif », *Insee Flash Île-de-France* n° 33, septembre 2018.
- **Augustine N., Virost P.**, « Les migrations résidentielles s'accroissent dans le centre de l'agglomération parisienne », *Insee Île-de-France à la page* n° 396, octobre 2012.

► Définitions

Le **solde migratoire apparent** est la différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Un **ménage fiscal** est un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement.

Espace urbain ou rural : à partir de la grille communale de densité à laquelle sont associés des critères de type fonctionnel, notamment le degré d'influence d'un pôle d'emploi, est défini statistiquement un continuum allant des espaces les plus isolés et peu peuplés jusqu'aux espaces les plus urbanisés. Elle permet ainsi de distinguer six catégories de communes, de l'urbain dense au rural autonome très peu dense.

L'**aire d'attraction des villes** définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Les aires sont classées suivant le nombre total d'habitants de l'aire. Les principaux seuils retenus sont : Paris, 700 000 habitants, 200 000 habitants et 50 000 habitants.

Le **niveau de vie** est égal au 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. Les UC sont généralement calculées sur l'échelle dite de l'OCDE modifiée qui attribue 1 UC au premier adulte, 0,5 UC aux autres personnes de 14 ans ou plus et 0,3 UC aux enfants de moins de 14 ans.

Si on ordonne une distribution, les **quartiles** partagent cette distribution en quatre parties d'effectifs égaux. Quant à la **médiane**, elle partage cette distribution en deux parties égales.

Il existe des variables différentes pour appréhender la **surface** d'un bien, la surface loi Carrez qui est renseignée par le notaire et la surface réelle bâtie calculée par les services de la DGFiP (direction générale des Finances publiques). La surface réelle bâtie est celle retenue dans l'étude afin d'établir le prix au mètre carré. Les biens dits « rares ou exceptionnels » ont été exclus afin de ne pas « perturber » significativement la valeur foncière moyenne d'un territoire et ainsi assurer les comparaisons entre territoires.

