

# NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME - ÎLE-DE-FRANCE N° 715



J.-C. Pattacini/Urba Images/IAU IdF

SOCIÉTÉ - HABITAT

Mars 2016 • www.lau-idf.fr

## L'ÎLE-DE-FRANCE, RÉGION D'ANCRAGE ET DE PASSAGE

**71%**

DE MÉNAGES FRANCILIENS ONT DÉMÉNAGÉ À PROXIMITÉ DE LEUR ANCIEN DOMICILE

**123 100**

MÉNAGES FRANCILIENS SONT PARTIS VIVRE EN PROVINCE

**93 600**

MÉNAGES DE PROVINCE SE SONT INSTALLÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

Source : Insee, recensement population 2011, déménagements au cours de l'année 2010.

L'ÎLE-DE-FRANCE CONSTITUE UN MAILLON ESSENTIEL DE LA MOBILITÉ DES FRANÇAIS. L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION ET SON OFFRE D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR FAVORISENT CHAQUE ANNÉE LE PASSAGE, TEMPORAIRE OU DURABLE, DE NOMBREUX JEUNES ET D'ACTIFS. POURTANT, L'ESSENTIEL DE LA MOBILITÉ FRANCILIENNE A LIEU DANS LES LIMITES DE LA RÉGION. DE NOMBREUX MÉNAGES PARTENT ÉGALEMENT S'INSTALLER EN PROVINCE.

**A** lors que, au cours de l'année 2010, 93 600 ménages ont emménagé en Île-de-France, en provenance d'une autre région de France métropolitaine, et 123 100 ménages ont parcouru le chemin inverse, plus de 427 000 ménages ont déménagé au sein de la région<sup>1</sup>. Les mobilités internes à l'Île-de-France sont plutôt liées au cycle de vie, aux événements et aux choix qui scandent l'existence, comme la décohabitation, la naissance d'un enfant, le premier emploi, la mise en couple ou la séparation...

### DES DÉMÉNAGEMENTS DE PROXIMITÉ

Pour les 427 000 ménages mobiles franciliens qui résidaient déjà en Île-de-France un an plus tôt, le marché du logement reste avant tout un marché local, les déménagements s'inscrivant dans des territoires de proximité. Un tiers a déménagé sans changer de commune (35 %) et 15 % 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 (300 000 ménages, soit 71 %). Cette proportion est stable au fil du temps : 70 % en 1999, 72 % en 2006.

Le statut d'occupation, le type de ménage, l'âge ou encore la distance au centre (Notre-Dame de Paris<sup>2</sup>) influent sur la probabilité de déménager à proximité. Les locataires du parc social sont les plus ancrés localement : un sur deux reste dans la même commune, contre seulement 32 % pour les propriétaires et 31 % pour les locataires du parc privé. De même, les familles monoparentales et les couples avec enfants s'installent plus souvent à proximité de leur ancien logement : respectivement 78 % et 73 %, contre 67 % et 69 % pour les couples sans enfants ou les personnes seules.

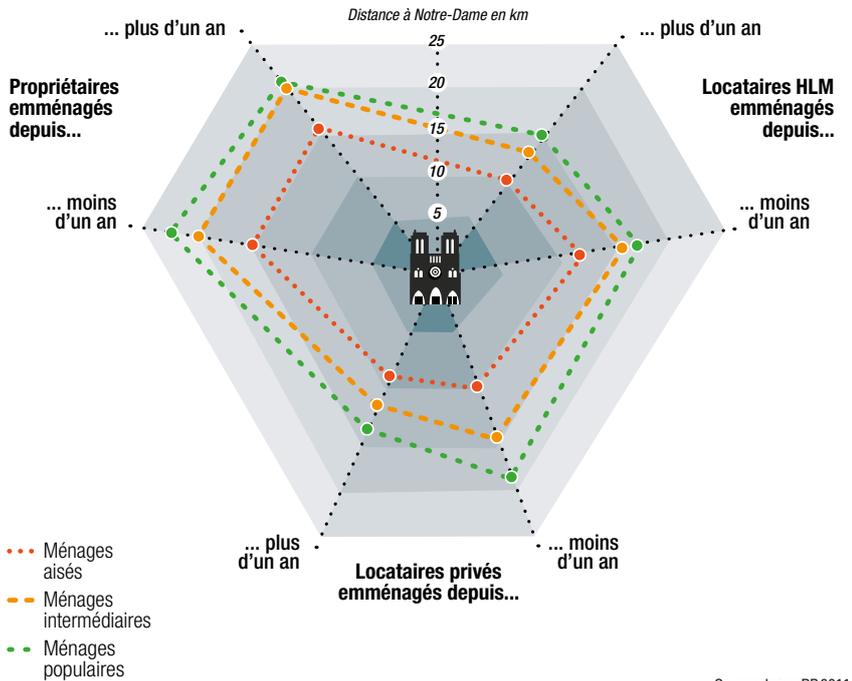
L'âge aussi influe sur la probabilité de déménager à proximité : plus le ménage est âgé et moins il s'éloignera de son logement antérieur. Ainsi, 42 % des quarantennaires ou plus restent dans la

**IAU**

INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

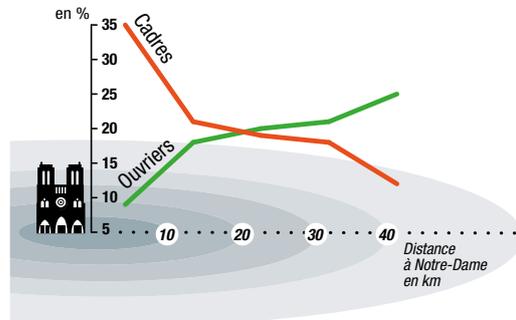
Île de France

### Les ménages aisés, toujours plus près du cœur de l'agglomération



Les ménages aisés résident plus près de Paris, quels que soient leur statut d'occupation ou l'ancienneté de leur mobilité. Ainsi, les propriétaires aisés emménagés depuis plus d'un an résident, en moyenne, à 16 km de Notre-Dame, contre 20 km pour les ménages intermédiaires et 22 km pour les ménages modestes.

### Part des cadres et des ouvriers parmi les ménages mobiles selon la distance à Notre-Dame



Parmi les ménages franciliens ayant emménagé à moins de 10 km de Paris, 35 % sont des cadres, 9 % des ouvriers. La part des ménages cadres diminue en s'éloignant de Notre-Dame, tandis que celle des ménages ouvriers augmente.

même commune lorsqu'ils changent de logement, contre 29 % pour les moins de 30 ans.

Enfin, la distance par rapport au centre de l'Île-de-France joue également sur la probabilité de déménager à proximité. Ainsi, 25 % des ménages résidant à moins de 10 km de Notre-Dame ont déménagé au-delà de trois communes limitrophes à leur commune initiale. La proportion s'élève à 34 % pour les ménages résidant entre 20 et 30 km de Paris, et à plus de 40 % au-delà de 30 km. La densité de logements, plus faible dans les territoires périphériques, explique cette situation.

Les nombreuses mobilités internes observées en Île-de-France révèlent la prédominance de la logique d'ancrage dans les arbitrages résidentiels des ménages. En Île-de-France comme dans les autres régions, le maintien des réseaux amicaux

et familiaux des parents et des enfants participe sans aucun doute à l'origine du choix de proximité lors d'un changement de logement.

### L'ÉLOIGNEMENT PLUS FRÉQUENT DU CENTRE POUR LES PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Cette logique globale d'ancrage se heurte cependant à la répartition du type d'offres sur le territoire. Le désir de devenir propriétaire, de disposer de plus d'espace ou d'habiter dans une maison, induit en effet des mouvements d'éloignement du cœur d'agglomération par rapport au logement précédent. En effet, 51 % des logements occupés en propriété et 72 % des maisons sont situés en grande couronne.

Ainsi, parmi l'ensemble des ménages franciliens ayant changé de logement entre 2010 et 2011, 36 % se sont éloignés du centre de Paris lors de leur déménagement, 29 % s'en sont rapprochés et 35 % sont restés à une distance identique. Les ménages les plus nombreux à s'éloigner du centre sont les ménages qui souhaitent accéder à la propriété (46 %) et/ou ceux qui aspirent à vivre dans un logement de cinq pièces ou plus (48 %). Les ménages mobiles, propriétaires d'une maison individuelle en 2011, résident à 28 km de Notre-Dame après leur déménagement, contre 22 km avant, sans qu'on puisse connaître leur statut d'occupation antérieur. Cela concerne plus particulièrement les couples avec enfants (19,2 km de Notre-Dame après leur déménagement, contre 16,8 km pour le logement précédent).

### LE RAPPROCHEMENT POUR LES LOCATAIRES

À l'inverse, les personnes seules, les jeunes actifs et les décohabitants sortent de la logique d'ancrage en s'installant à Paris ou dans les communes limitrophes, c'est-à-dire dans les territoires où est concentrée l'offre locative privée. Ainsi, les personnes seules résidaient, en moyenne, à 15 km de Notre-Dame avant de déménager ; cette distance n'est plus que de 13,9 km lorsqu'elles emménagent dans un nouveau logement.

### LES MÉNAGES AISÉS PLUS PROCHE DE PARIS

À statut d'occupation et type de ménage identiques, les catégories sociales aisées<sup>3</sup> résident toujours plus près de Paris que les catégories intermédiaires ou populaires. Ce constat se vérifie pour les ménages mobiles comme pour les stables.

Si l'on considère les changements de logement effectués en 2010 par des couples avec enfant(s) propriétaires de leur logement, on constate que ces derniers vivent, en moyenne, à 16,3 km de Notre-Dame lorsque la personne de référence fait partie des ménages aisés, contre 21,6 km et 23,8 km pour les catégories sociales intermédiaires ou modestes. Le constat est identique pour les couples avec enfant(s) qui vivent dans le parc social : ils habitent à 11,9 km de distance de Notre-Dame après leur déménagement lorsqu'ils font partie des ménages

aisés, et à 15,3 km et 17,1 km lorsque ce sont des ménages de revenus intermédiaires ou modestes.

### LES HAUTS-DE-SEINE ET LA SEINE-ET-MARNE EXCÉDENTAIRES AU SEIN DES MIGRATIONS FRANCILIENNES

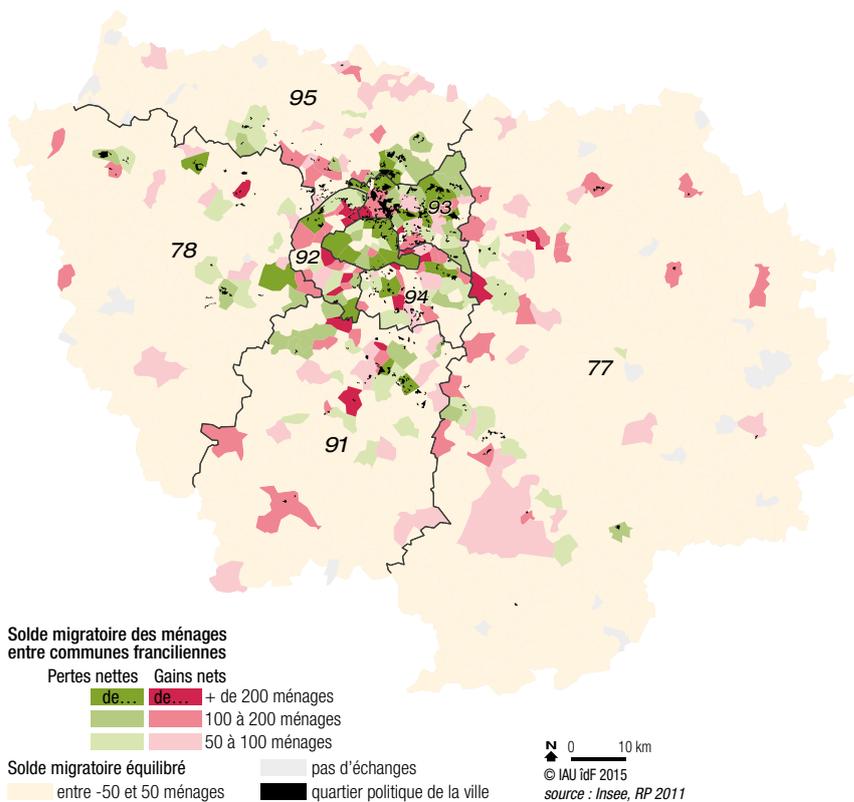
En 2010, près de 280 000 ménages ont quitté une commune francilienne (ou un arrondissement parisien) pour une autre commune francilienne (ou un autre arrondissement parisien). Certaines communes ont ainsi perdu des ménages (elles ont connu plus de départs que d'arrivées), tandis que d'autres en ont gagné (elles ont vu plus de ménages arriver que partir). (Carte ci-contre).

En volume, Paris et, plus particulièrement, les arrondissements périphériques de la ville, font partie des territoires qui ont connu les plus forts déficits entre les arrivées et les départs de ménages franciliens. La structure du parc parisien, constituée majoritairement de petits logements, permet aux jeunes de suivre leurs études ou de commencer leur carrière professionnelle en profitant des aménités de Paris. Toutefois, dès que les couples se forment et que la famille s'agrandit, le faible nombre et le coût du parc des grands logements ne permettent pas aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel dans la capitale. Ainsi, même si la capitale a accueilli le plus grand volume de ménages franciliens (+58 000 ménages), elle a perdu un nombre plus élevé encore de ménages à destination d'autres communes franciliennes.

Les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne gagnent des ménages dans les échanges entre communes franciliennes (respectivement +3 100 et +3 500 ménages nets). Les communes cotées des Hauts-de-Seine telles que Boulogne-Billancourt (+1 100 ménages), Levallois-Perret (+600 ménages), Asnières-sur-Seine, Châtillon, le Plessis-Robinson ou Clichy, ont participé pleinement à cet excédent. En Seine-et-Marne, les programmes de construction conséquents du secteur 4 de Marne-la-Vallée ou de Sénart expliquent que ce département de grande couronne continue de croître grâce à son excédent migratoire, limitant le vieillissement des populations sur place, contrairement aux autres départements de grande couronne. Ainsi, Montévrain (+450 ménages), Lieusaint (+180 ménages) ou Magny-le-Hongre (+170 ménages), ont participé à l'accueil de ménages franciliens.

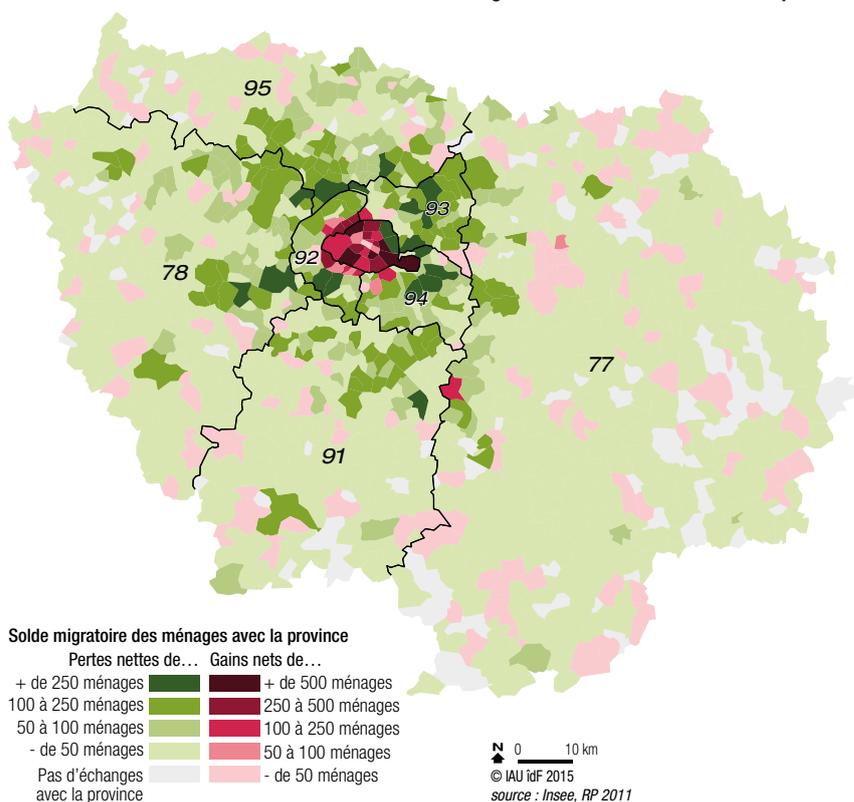
Au-delà des communes des Hauts-de-Seine déjà citées, les communes proches de Paris sont souvent excédentaires dans les échanges migratoires avec les autres communes franciliennes : c'est notamment le cas de Saint-Ouen (+540 ménages), Vincennes (+360 ménages) ou Nogent-sur-Marne (+330 ménages). La Seine-Saint-Denis représente le deuxième département, après Paris, déficitaire dans ses échanges avec les autres communes franciliennes. Bobigny, Clichy-sous-Bois ou Aulnay-sous-Bois perdent les volumes de ménages les plus importants, tandis que Saint-Ouen, Les Lilas ou Montreuil bénéficient de la proximité de la capitale et attirent des ménages franciliens.

### Les mobilités internes à l'Île-de-France



Clé de lecture : le 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris a perdu dans ses échanges avec les autres arrondissements de Paris et les autres communes franciliennes 1 400 ménages au cours d'une année.

### Les migrations résidentielles avec la province



Clé de lecture : le 15<sup>e</sup> arrondissement de Paris a gagné dans ses échanges avec la province 1 300 ménages nets.

Plus généralement, les communes populaires, dont l'habitat privé ou à dominante HLM est très précarisé, présentent des déficits migratoires notables. C'est le cas par exemple de Sarcelles, Grigny ou Clichy-sous-Bois. Chaque commune possède toutefois ses spécificités, et les migrations au cours d'une année n'augurent en rien des migrations à venir. La construction peut notamment amplifier ou réduire une année donnée le volume de ménages mobiles.

### LES MOBILITÉS AVEC LES AUTRES RÉGIONS : UN DÉFICIT DE 30 000 MÉNAGES

Les mobilités entre l'Île-de-France et les autres régions sont principalement liées aux activités professionnelles ou étudiantes et aux mouvements liés à la retraite. En 2010, 93 600 ménages sont arrivés de province, tandis que 123 100 faisaient le chemin inverse. La région accuse donc un déficit de 30 000 ménages dans ses échanges avec la province (carte page précédente), phénomène qui se vérifie aussi dans le Grand Londres et les grandes métropoles nord-américaines [Louchart, 2008]. Ce sont plutôt de jeunes ménages qui s'installent dans la région pour continuer leurs études ou pour exercer un emploi. Ils occupent plutôt le parc privé des petits logements locatifs, essentiellement localisé dans le centre de la région.

Ainsi, Paris présente un solde net de ménages en provenance de la province de plus de 6 000 ménages. Tous les arrondissements parisiens sont excédentaires, excepté le 19<sup>e</sup> et le 20<sup>e</sup>. Ce bénéfice avec la province s'étend dans les communes limitrophes de Paris, de Puteaux à Saint-Ouen, de Montrouge à Boulogne-Billancourt, ainsi qu'à Ivry-sur-Seine et Villejuif.

À l'inverse, 123 100 ménages ont quitté l'Île-de-France en 2010. Pour certains, ce départ traduit un retour à la région de naissance ou à une région de résidence antérieure, quatre ménages sur dix étant nés en province. Toutefois, ce déficit avec la province ne concerne pas de la même manière les différentes catégories de ménages. Alors que les ménages aisés sont aussi nombreux à partir qu'à arriver, la région « perd » 10 000 ménages intermédiaires et 20 000 ménages modestes. Les ménages modestes, en particulier les familles ne disposant que d'un seul revenu d'activité, et les retraités sont les plus enclins à partir. L'opportunité d'une mutation professionnelle, notamment pour les fonctionnaires, la possibilité d'avoir un logement plus grand au même prix, ou encore le souhait de s'installer dans sa résidence secondaire ou dans une région d'adoption, pour les retraités libérés de toute activité professionnelle, constituent autant de motifs au départ.

Les départements de grande couronne connaissent les déficits migratoires les plus importants de ménages vers la province, les arrivées étant faibles et les départs aussi importants qu'en proche couronne. Ainsi, le département des Yvelines perd 8 200 ménages nets vers la province, le Val-d'Oise, 7 100 ménages et la Seine-et-Marne, 6 100 ménages.

### L'ATTRACTIVITÉ FRANCILIENNE, UN ATOUT À CONSERVER

L'Île-de-France, comme de nombreuses régions, fixe sur son territoire la très grande majorité de sa population. De nombreux Franciliens y déroulent en effet leur parcours de vie. Les prix des logements et les types d'habitat (maison ou appartement) contrastés entre le centre et la périphérie font que la région connaît de puissants flux centrifuges, qui touchent plus particulièrement les catégories sociales modestes. Mais l'Île-de-France constitue aussi une étape dans le parcours résidentiel de nombreux Français. Pour les étudiants des autres régions, elle propose des offres de formation denses et variées. Pour les actifs, la région-capitale combine deux atouts importants : un moindre risque de déclassement au démarrage de la carrière et des perspectives de promotion plus importantes qu'ailleurs. Cette attractivité pourrait toutefois s'amenuiser si l'on ne prenait pas garde à la qualité de l'offre de logements et, notamment, à ses prix, qui continuent de progresser toujours plus vite que les revenus des ménages. ■

Sandrine Beaufiles, démographe

*sous la responsabilité de Catherine Boillot, directrice du département habitat et société*

1. Cette Note analyse les migrations résidentielles internes à l'Île-de-France et avec la province. Les migrations résidentielles avec des ménages en provenance ou à destination de l'étranger et des DOM-TOM ne sont pas prises en compte.
2. La cathédrale Notre-Dame de Paris constitue le point kilométrique 0 des routes quittant la capitale, point de référence pour le calcul des distances avec les autres villes de France.
3. Les ménages aisés correspondent aux ménages dont la personne de référence est chef d'entreprise de 10 salariés ou plus et les cadres en activité ou à la retraite. Les ménages populaires correspondent aux employés et aux ouvriers, en activité ou à la retraite, aux chômeurs n'ayant jamais travaillé et aux personnes diverses sans activité professionnelle de moins de 60 ans. Les ménages intermédiaires sont les autres ménages.

#### DIRECTRICE DE LA PUBLICATION

Valérie Mancret-Taylor

#### RÉDACTION EN CHEF

Isabelle Barazza

#### INFOGRAPHIE - CARTOGRAPHIE

Marie Pagezy-Boissier,

Jean-Eudes Tilloy

#### MAQUETTE

Élodie Beaugendre

#### MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Claire Galopin, Julie Sarris

#### FABRICATION

Sylvie Coulomb

#### RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

sandrine.kocki@iau-idf.fr

#### IAU Île-de-France

15, rue Falguière  
75740 Paris Cedex 15  
01 77 49 77 49

ISSN 1967-2144

ISSN ressource en ligne  
2267-4071



www.iau-idf.fr



## RESSOURCES

- Juillard Claire, « Répondre à l'enjeu de mobilité résidentielle : l'autre pari du Grand Paris », dans *L'Observatoire de l'immobilier*, n° 85, mai 2013.
- Louchart Philippe, « Île-de-France : une mobilité forte pour les jeunes, faible dans le parc locatif », *Note rapide*, n° 560, IAU îdF, juillet 2011.
- Louchart Philippe, Salembier Laurianne, « Près de 11,6 millions de Franciliens au 1<sup>er</sup> janvier 2007 », *Note rapide*, n° 448, IAU îdF, juin 2008.
- Sur le site de l'IAU îdF : Mobilité résidentielle, études et publications. [bit.ly/1UamCw2](http://bit.ly/1UamCw2)

Un rapport de l'IAU îdF, à paraître courant 2016, approfondira les relations entre le parc de logements des communes et les mobilités résidentielles. Il permettra d'appréhender plus finement les raisons de sous ou de sur-mobilité des ménages au sein des communes.



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

