

## Panne de la construction : la mobilité résidentielle et professionnelle pénalisée



Alain Bachellier/www.tifekr.com

**Chaque année, près de 500 000 ménages franciliens changent de logement, nombre qui va diminuant depuis près de dix ans. Dans une économie largement ouverte, caractérisée par une mobilité professionnelle croissante, ce ralentissement risque de pénaliser le développement économique de la région.**

**P**rès d'un Francilien sur trois exprime le désir de changer de logement, et ce, de façon quasi immuable comme le montrent les enquêtes réalisées par l'Insee au cours des vingt dernières années<sup>(1)</sup>. Même si 75 % de ces candidats au déménagement se disent satisfaits de leur logement actuel, les motifs susceptibles de les inciter à changer de logement ne manquent pas, surtout à certaines périodes de la vie.

### Motifs et moteurs de la mobilité résidentielle

La mobilité résidentielle est très liée à l'âge. Elle est à son maximum dans les années qui suivent la prise d'autonomie du jeune adulte, lorsqu'il quitte le domicile parental. Elle demeure, tout au long de l'existence, rythmée par les événements familiaux : unions, naissances des enfants, séparations, décès du conjoint... Décohabitation et premières unions sont à l'origine d'un déménagement sur cinq dans

l'agglomération parisienne. Les motifs professionnels sont finalement peu évoqués parmi les causes de cette mobilité, hormis lorsque le nouvel emploi est situé dans une autre agglomération. Les raisons patrimoniales, le choix d'accéder à la propriété peuvent également constituer un motif. Toutefois, parmi les raisons invoquées, celles liées aux caractéristiques du logement précédent sont les plus fréquentes : la recherche d'espace, de la pièce supplémentaire arrive en tête. Ce motif de déménagement, particulièrement fort chez les locataires, est nettement plus fréquent en Île-de-France (19 %) que dans l'ensemble du pays (13 %). Pour toutes ces raisons, on comprendra aisément que le taux de

mobilité reste supérieur à 50 % par an jusqu'à 35 ou 40 ans, puis décline et se stabilise ensuite, en particulier pour les personnes qui ont accédé à la propriété.

### D'où viennent et où se logent les nouveaux emménagés ?

Les 500 000 mouvements annuels franciliens<sup>(2)</sup> correspondent à des trajectoires extrêmement diverses. Ils sont tributaires de l'origine géographique ou familiale des personnes concernées, de leur statut résidentiel<sup>(3)</sup> de départ ou d'arrivée... Une analyse croisant origine et statut résidentiel permettra de mieux comprendre le fonctionnement du marché immobilier francilien.

Tout d'abord, on retiendra qu'un emménagé récent sur cinq vient de province ou de l'étranger, un sur cinq habitait antérieurement chez ses parents et trois sur cinq habitaient dans un logement déjà situé en Île-de-France dont il était l'occupant en titre. Ces déménagements peuvent les conduire vers trois types de parc : le secteur locatif privé, le secteur locatif social (HLM) ou l'accès à la propriété. Chacun de ces segments remplit une fonction

(1) 31 % lors de la dernière enquête nationale Logement (ENL) réalisée par l'Insee en 2006. Voir IAU idf, Insee, Dreif, *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, Paris, 2009.

(2) Chaque année, un logement francilien sur dix change d'occupant.

(3) Propriétaire, locataire du secteur libre ou HLM.

## Motifs de déménagement

Motif du déménagement	Île-de-France	France
<b>Raisons liées au logement</b> (taille, environnement, voisinage, coût...)	35 %	34 %
- dont taille	(19 %)	(13 %)
<b>Statut d'occupation</b> (désir d'être propriétaire ou locataire)	13 %	15 %
<b>Choix de localisation</b> (lieu d'emploi, de retraite, d'étude...)	19 %	23 %
<b>Raisons familiales</b> (union, naissance, séparation, veuvage...)	30 %	25 %
- dont unions	(13 %)	(10 %)
- décohabitations	(9 %)	( 7 %)
<b>Autres</b>	3 %	3 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

particulière dans la mécanique du marché immobilier, le secteur locatif privé occupant une place centrale pour assurer la réponse aux besoins de mobilité.

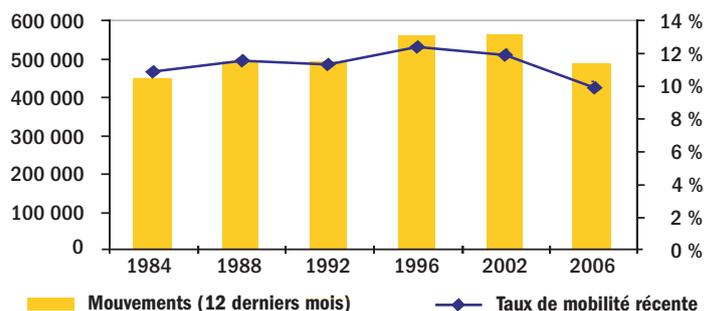
- Le secteur locatif privé représente 22 % du parc des résidences principales. Il joue un rôle déterminant et accueille près de la moitié des nouveaux emménagés (47 %). Dans ce parc, se retrouve la plus grande part des personnes arrivant de province ou de l'étranger ainsi que l'essentiel des jeunes « décohabitants ». Étape inévitable pour les nouveaux venus, c'est une plaque tournante et un lieu de transition dans la plupart des parcours résidentiels. Le taux de mobilité dans ce parc est supérieur à 20 % par an.
- Le secteur locatif social constitue 23 % du parc. Il accueille un ménage mobile sur cinq (19 %). Ce sont pour 23 % d'entre eux des jeunes trouvant là leur premier logement, mais surtout des personnes qui résidaient déjà dans le secteur locatif privé (26 %) ou dans le parc social (26 %) ; on note par ailleurs que 60 % des locataires HLM qui déménagent le font pour améliorer leurs conditions de logement, tout en restant dans le parc social. Le taux de mobilité y est sensiblement moins élevé : baissant régulièrement, il est tombé en dessous de 10 % lors de la dernière enquête Logement, en 2006.

- Le parc des propriétaires occupants tient une place sans cesse croissante en Île-de-France (48 % des résidences principales). Il accueille 27 % des mouvements, dont la moitié concerne des « primo-accédants » auparavant locataires du secteur privé ou dans le parc HLM. L'autre moitié était propriétaire de son précédent logement. C'est dans ce secteur que la mobilité est la moins élevée : elle se situe aux environs de 5 % l'an et a peu évolué au cours des vingt dernières années.
- Le reste du parc héberge les personnes logées dans les hôtels meublés ou le reliquat du parc régi par la loi de 1948. Ce parc décline régulièrement. Il ne représente plus que 7 % des résidences et accueille 6 % des mouvements.

### Une mobilité résidentielle qui marque le pas

L'enquête Logement offre deux façons d'apprécier la mobilité résidentielle et son évolution. La première s'appuie sur la notion de ménages « emménagés récents », c'est-à-dire entrés dans leur logement au cours des quatre années précédant l'enquête. Si l'on divise leur nombre par quatre et qu'on le rapporte au nombre de résidences principales, on obtient un taux de mobilité moyen annuel. Celui-ci s'est situé entre 8 % et 9 % lors

## Évolution de la mobilité



des six dernières enquêtes, passant de 9,2 % en 2002 à 7,9 % en 2006.

Cette façon d'appréhender la mobilité présente un avantage. En allongeant la période d'observation de la population mobile à quatre ans, elle élargit la base d'observation et présente une plus grande robustesse statistique lorsque l'on veut décrire ces populations mobiles. En revanche, elle conduit à sous-estimer le taux de mobilité, une personne ayant effectué plusieurs déménagements au cours de la période n'étant pris en compte que pour le dernier d'entre eux. Autre inconvénient, la moyenne des mouvements de quatre années successives entraîne un lissage des évolutions du taux de mobilité et peut masquer des ruptures de tendances.

Une autre approche consiste à mesurer strictement la mobilité des douze derniers mois à partir de la date d'emménagement dans le logement occupé lors de l'enquête, en repérant les personnes entrées dans les lieux au cours de cette dernière année. Selon la méthode utilisée, on aura tendance à considérer la baisse de la mobilité comme un phénomène plus ou moins récent. Une observation attentive portant sur la mobilité au cours des douze derniers mois précédant l'enquête fait ressortir une inflexion nettement perceptible dès 2002. Une décomposition de la mobilité selon les trois secteurs immobiliers principaux montre également une baisse brutale de la mobilité dans le parc locatif. Elle traduit une inversion de tendance dans

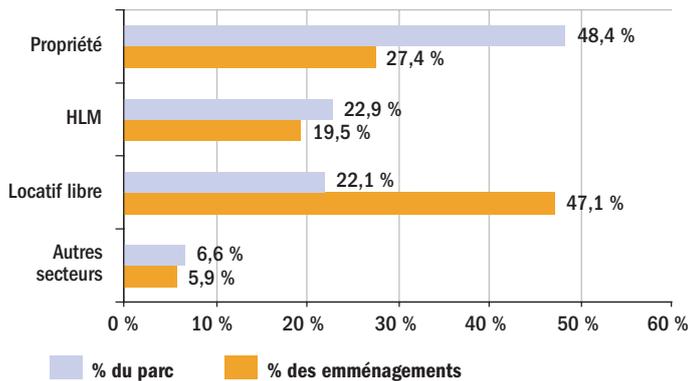
le parc locatif privé, où le taux de mobilité passe de 28 % en 1996 à 21 % en 2006 ; mais elle s'observe également de façon nette dans le parc social, où le taux passe pendant la même période de 13,2 % à 8,5 %.

### Pourquoi cette baisse de la mobilité ?

À quoi attribuer cette baisse de la mobilité ? Est-ce le reflet d'une moindre demande, elle-même résultant de modifications structurelles ? Plusieurs raisons pourraient le laisser penser. C'est le cas de la place croissante qu'occupe l'accession à la propriété, secteur dans lequel la mobilité est la moins importante. On pourrait aussi associer cette évolution au vieillissement de la population, tendance qui accompagne la progression de la propriété et est synonyme de moindre mobilité.

Pourtant, le maintien à un niveau élevé du désir de mobilité exprimé par les Franciliens suggère que cette baisse reste plutôt le reflet de contraintes qui pèsent sur la satisfaction de leurs attentes, l'étude sectorielle de la mobilité apportant d'autres éléments en faveur de cette idée. Pour essayer d'expliquer cette évolution, il faut tout d'abord se remémorer que cette mobilité est le reflet de multiples mouvements en chaîne, déclenchés par la disponibilité d'un logement libre, mis en vente ou en location. Ce fait déclencheur peut résulter de plusieurs types d'événements affectant l'offre de logements. La construction neuve est le premier qui vient à l'esprit. L'occupation d'un logement neuf, par un ménage précédemment propriétaire ou locataire, générera

### La contribution de chaque secteur du parc à la mobilité



à son tour un second déménagement et créera le début d'une chaîne de mouvements. Si, par contre, l'occupant est un jeune quittant le domicile parental, la construction ne générera pas d'autres mouvements. En règle générale, on estime à deux ou trois déménagements en chaîne les effets associés à la construction d'un logement. Mais cet effet sera d'autant plus important que le logement construit sera grand, les petits logements étant souvent occupés par des jeunes « décohabitants » qui ne libèrent aucun logement. La structure de la production nouvelle a donc une influence sur la mobilité globale. Ainsi, tout comme la faiblesse de la construction, la part importante de l'investissement immobilier locatif dans la production, très orientée vers les petits logements, peut être une des causes de la baisse de la mobilité.

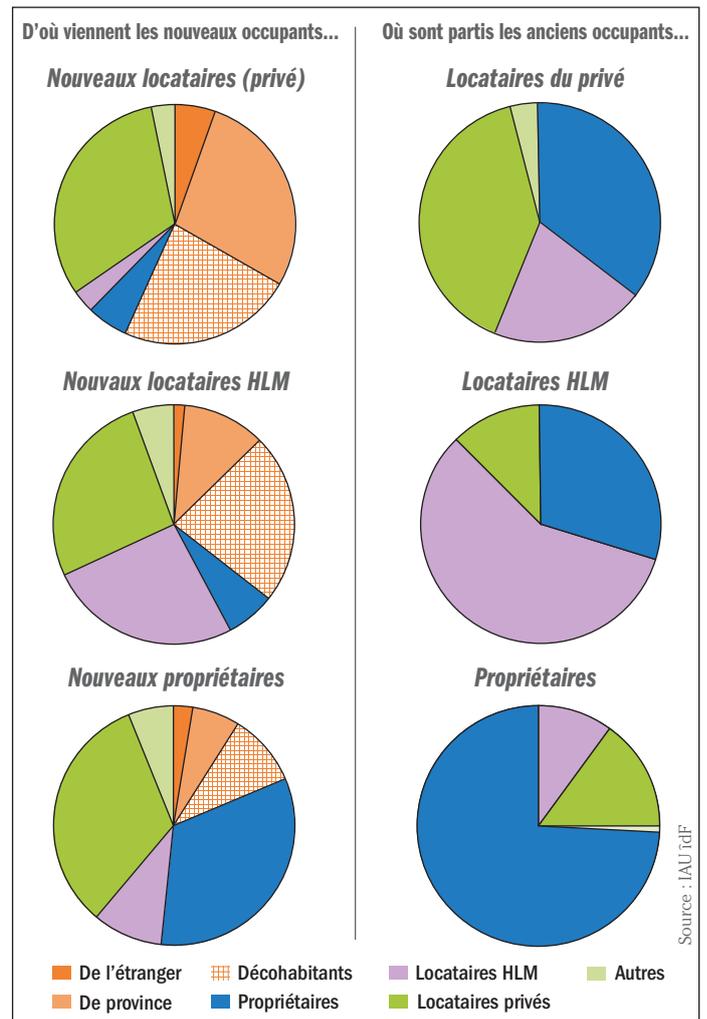
Autre cas de figure classique, la libération d'un logement faisant suite au décès du dernier occupant ou au départ d'un ménage pour la province ou l'étranger. Dans les deux cas, on est bien face à une situation similaire à la construction neuve susceptible de générer une chaîne de déménagements. Or, dans ces deux situations, on assiste à des mutations silencieuses, dont les effets additionnés ne sont pas anodins. Concernant les départs de l'Île-de-France, ils sont pour une part significative le fait de personnes partant à la retraite et choisissant de se retirer hors de

la région. Parmi eux, beaucoup garderont cependant l'usage de leur logement antérieur et vivront une partie de l'année en Île-de-France. Enfin, l'accroissement de l'espérance de vie est un fait connu de tous, et le nombre de logements occupés par un couple sans enfants ou une personne âgée restée seule tient en grande partie à cette évolution heureuse. Mais la libération plus tardive des logements en est le corollaire<sup>(4)</sup>.

### Les effets de l'insuffisance de l'offre nouvelle

La carence de l'offre de logement influe directement sur l'équilibre du marché, l'ajustement des prix et des loyers et leur conséquence sur le taux d'effort que doivent consentir les nouveaux emménagés. Alors qu'un nouveau locataire consacrait 15,6 % de son revenu pour payer son loyer en 1984, il en dépensait 24,6 % en 2006. Cette incidence sur le niveau des loyers est à la fois une conséquence de la rareté, mais c'est également une cause du ralentissement de la mobilité par l'effet d'éviction qui entrave l'accès au logement et retarde la prise d'autonomie des jeunes. On peut estimer que l'âge du départ du foyer parental a ainsi reculé de deux ans entre 1984 et 2006. Les difficultés d'accès au logement, bien que déterminantes, n'expliquent pas totalement ce prolongement de la cohabitation. Difficulté d'accès à l'emploi, choix de prolonger ses études jouent également un rôle important dans cette évolution.

### Quelques représentations schématiques des échanges entre les segments du parc immobilier

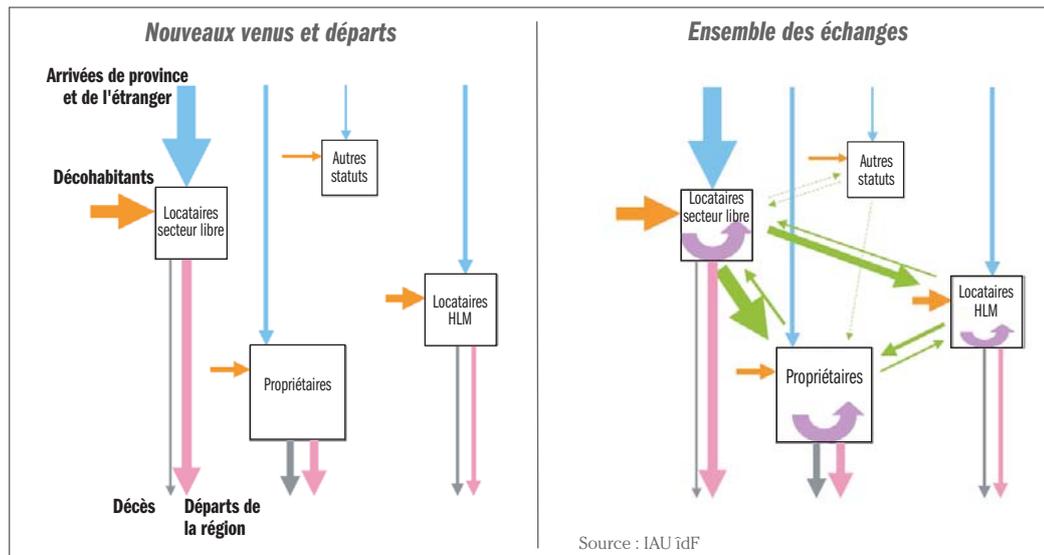


La baisse du taux de vacance, qui a atteint en 2006 son point le plus bas avec 5,7 % du parc de logement, offre une autre illustration des tensions croissantes du marché immobilier. C'est dans le parc social que les données sont les plus parlantes. En dépit d'une augmentation de 42 % du parc HLM, on assiste, entre 1984 et 2006, à une stagnation du nombre d'attributions (+ 5 %) et à une hausse de 25 % du nombre de demandeurs de logements sociaux. Ces évolutions divergentes entre croissance du parc (stock) et offre annuel (flux) traduisent le blocage progressif de ce secteur essentiel du parc immobilier. Là encore, les causes sont diverses. L'allongement de la période d'occupation moyenne des logements HLM, passée de huit à treize ans au cours de cette

période, traduit autant l'incapacité, pour certains, de quitter ce parc que le vieillissement de locataires heureux de leurs conditions de logement. Il a pour conséquence de prolonger la période d'attente d'un nombre accru de demandeurs. Enfin, la baisse de la mobilité s'accompagne également d'une augmentation régulière du nombre de logements sous occupés, en particulier, ceux occupés par leurs propriétaires, alors que, dans le même temps, le nombre de logements surpeuplés ne régresse plus. Ainsi, cette panne de la mobilité résidentielle contrarie l'ajustement entre taille des

(4) Si l'on compare les années 1984 et 2006, on peut estimer schématiquement l'effet de l'allongement de l'espérance de vie à l'équivalent d'une baisse de la construction de 10 000 logements par an pour la période la plus récente.

## Schéma général des mouvements



ménages et taille des logements. Dans ce contexte, on ne sera pas surpris d'enregistrer un écart de niveau de revenu croissant entre ceux qui accèdent à la propriété et ceux qui rentrent dans le parc locatif, qu'il soit social ou non. Dans les deux cas, cet écart au revenu moyen s'accroît. Lentement et à la hausse pour les premiers, à la baisse et beaucoup plus brutalement pour les seconds.

### Mobilité résidentielle et mobilité professionnelle

Le changement d'emploi est rarement cité comme cause des déménagements. Il faut cependant distinguer deux cas de figure : les déménagements à courte distance (au sein d'une même agglomération) et les déménagements à longue distance. Les premiers s'expliquent par un motif professionnel dans un cas sur dix, les seconds dans un cas sur deux. Dans ce dernier cas, mobilité professionnelle et mobilité résidentielle ont partie liée.

La moitié des personnes qui changent d'employeur ont moins de deux ans d'ancienneté, ce qui reflète les difficultés d'insertion des jeunes (en particulier les moins qualifiés). Pourtant, la mobilité professionnelle ne peut se réduire à la notion de précarité. Elle accroît également de façon très significative les

chances de promotion et constitue un enjeu personnel pour chaque salarié. Au début des années 2000, les deux tiers des promotions s'effectuaient à l'occasion d'un changement d'employeur, contre 50 % dix ans plus tôt. En ce sens, le marché du travail francilien offre des particularités attractives pour les jeunes d'autres régions : des perspectives de promotions importantes et un moindre risque de déclassement pour les jeunes diplômés. Si la mobilité professionnelle est un enjeu sur le plan individuel, elle permet aussi d'assurer une bonne répartition des ressources humaines entre entreprises de secteurs en croissance et de secteurs en crise, entre territoires en expansion et territoires en déclin. L'Île-de-France joue un rôle majeur dans cette mobilité inter-régionale qui contribue à la fois au parcours professionnel individuel et à la régulation générale du marché du travail. Elle regroupe 22 % des emplois, mais a été concernée par 30 % des mobilités professionnelles entraînant un changement de région entre 2003 et 2005<sup>(5)</sup>.

Or, avec le départ à la retraite de la génération du baby-boom, l'économie française va connaître une importante période de mutation. En quinze ans, un actif francilien sur trois va quitter son emploi (32 % d'actifs contre 36 % dans l'ensemble du pays). Dans

le même temps, on peut prévoir que la perspective d'une stagnation de la population active<sup>(6)</sup> entraînera une concurrence accrue entre territoires pour attirer une main-d'œuvre de qualité et une augmentation des mouvements d'actifs d'une région à l'autre.

En Île-de-France, ce mouvement risque d'être entravé par les tensions qui affectent le marché immobilier. Si le marché du travail francilien présente de nombreux atouts et s'avère attractif pour les actifs de l'ensemble du pays, encore faut-il que le cadre de vie offert le soit également et que les nouveaux venus trouvent un logement satisfaisant en prix et en qualité. Cet enjeu, en d'autres temps, avait été relevé conjointement par les acteurs publics et privés, notamment lors de la création du 1 % logement ainsi que des foyers de jeunes travailleurs. Ces réponses sont d'une autre époque. Celles d'aujourd'hui restent à inventer et conditionnent le rythme de développement économique futur de la région capitale.

Gérard Lacoste ■

### Pour en savoir plus

- AMOSSE Thomas, « Interne ou externe, deux visages de la mobilité professionnelle », *Insee Première*, n° 921, septembre 2003.
- BOSVIEUX Jean, *Les obstacles à la mobilité des propriétaires*, Paris, Anil, 2008.
- GUILLOUET Jean-Jacques, PAUQUET Philippe, *Mobilité résidentielle des Franciliens : ralentissement entre 1984 et 2006*, Paris, IAU idF, 2009.
- IAU idF, INSEE, DREIF, *Les conditions de logement en Île-de-France en 2006*, Paris, 2009.
- OLAP, *Évolution en 2008 des loyers d'habitation du secteur privé dans l'agglomération parisienne*, Paris, mai 2009.
- OREF, INSEE, DRTEFP, *Structure des qualifications et trajectoires professionnelles des salariés en Île-de-France*, Paris, 2009.
- <http://www.iau-idf.fr/debats-enjeux/paris-metropole/groupes-de-travail/logement.html>

**Directeur de la publication**  
François Dugény  
**Directrice de la communication**  
Corinne Guillemot  
**Responsable des éditions**  
Frédéric Theulé  
**Rédactrice en chef**  
Marie-Anne Portier  
**Maquette**  
Vay Olivier

**Diffusion par abonnement**  
76 € les 40 numéros (sur deux ans)  
**Service diffusion-vente**  
Tél. : 01 77 49 79 38  
**www.iau-idf.fr**  
**Librairie d'Île-de-France**  
15, rue Falguière 75015 Paris  
Tél. : 01 77 49 77 40  
ISSN 1967 - 2144

(5) Source : enquête Emploi de l'Insee.

(6) Voir *Insee Première*, n° 838 et n° 1089 ainsi que le n° 1255 de septembre 2009. Disponible sur Internet : <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/collection.asp?id=1>