VISIONS DU GRAND PARIS

Ateliers

1. ACCOMPAGNER LES PARCOURS DES MÉNAGES ET DES ENTREPRISES, ENTRE LE PASSAGE ET LA SÉDENTARISATION

SEPTEMBRE 2016

PARIS MÉTROPOLE

apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

IAU
INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
ÎledeFrance

Les trajectoires des ménages

Une mobilité en baisse et plus faible que dans le reste de la France

En France métropolitaine la part des ménages ayant emménagé un an plus tôt varie assez peu d'une région à l'autre. Toutefois, en 2013, l'Île-de-France, avec 11,1 % de ménages mobiles, partage avec la Picardie et la Bourgogne la plus faible mobilité résidentielle sur un an. Elle apparait comme une région de moins en moins mobile.

Part des ménages ayant emmenagé dans leur logement un an plus tôt en Île-de-France

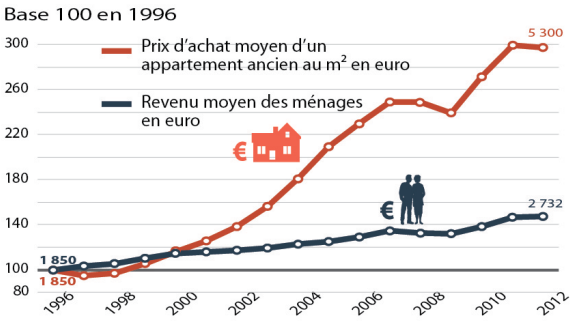
1999	2006	2013
13%	11,4%	11,1%

Sources : Insee, RP 1999, 2006 et 2013

© IAU îdF 2015

La baisse observée des mobilités s'explique notamment par des facteurs démographiques (allongement de l'espérance de vie avec en corollaire une libération plus tardive des logements, évolution des comportements matrimoniaux) et par le contexte immobilier (insuffisance de la construction, réduction des effectifs du parc à bas loyer, forte hausse des prix de l'immobilier et des loyers plus rapide que celle des revenus).

Des prix de logement qui évoluent plus vite que les revenus



Sources : Chambre des notaires Paris Île-de-France (base BIEN), Insee, RFL-traitements IAU îdF

© IAU îdF 2015

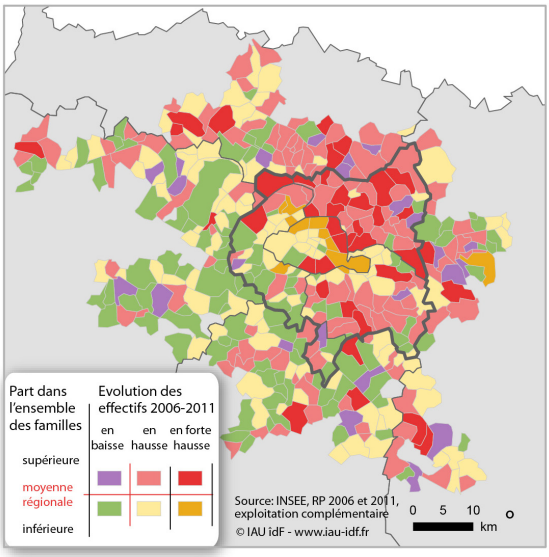
Une mobilité résidentielle plus forte dans le parc privé et en recul chez les jeunes

La mobilité est traditionnellement plus forte dans le parc locatif privé. Bien localisé, proche des transports en commun, composé de petits logements, le parc locatif privé joue un rôle de premier plan dans l'accueil des décohabitants, des étudiants, des jeunes en formation ou en insertion professionnelle, qui constituent les ménages les plus mobiles. Ce parc répond aussi aux besoins des ménages actifs en mobilité professionnelle ou en phase de transition.

Le parc locatif privé génère par rotation et, malgré son coût, **l'offre la plus importante** en comparaison des autres secteurs d'occupation du parc. Il accueille, notamment parmi les emménagés récents, près de 3 fois plus de ménages en provenance de province que ne le font les deux autres parcs réunis, et joue un rôle primordial dans le parcours résidentiel des ménages. **La fonction d'accueil de ce parc contribue donc fortement à la mobilité globale des ménages. Sa faible progression, dans un contexte démographique qui reste dynamique, contribue à expliquer la baisse de la mobilité depuis 1999**.

Ce sont les jeunes issus de catégories modestes qui pâtissent le plus de la baisse de la mobilité observée sur le marché francilien. L'allongement des études, la difficulté d'accéder à un emploi ou de trouver un logement ont contribué à prolonger les cohabitations entre enfants et parents. Ceux qui partent vivent plus fréquemment en colocation, signe d'une certaine difficulté à trouver un logement. Ce sont principalement les enfants en âge de décohabiter au sein des ménages locataires en HLM qui rencontrent le plus de difficultés à devenir autonomes.

Familles avec un enfant de 25 à 30 ans, dans l'agglomération de Paris

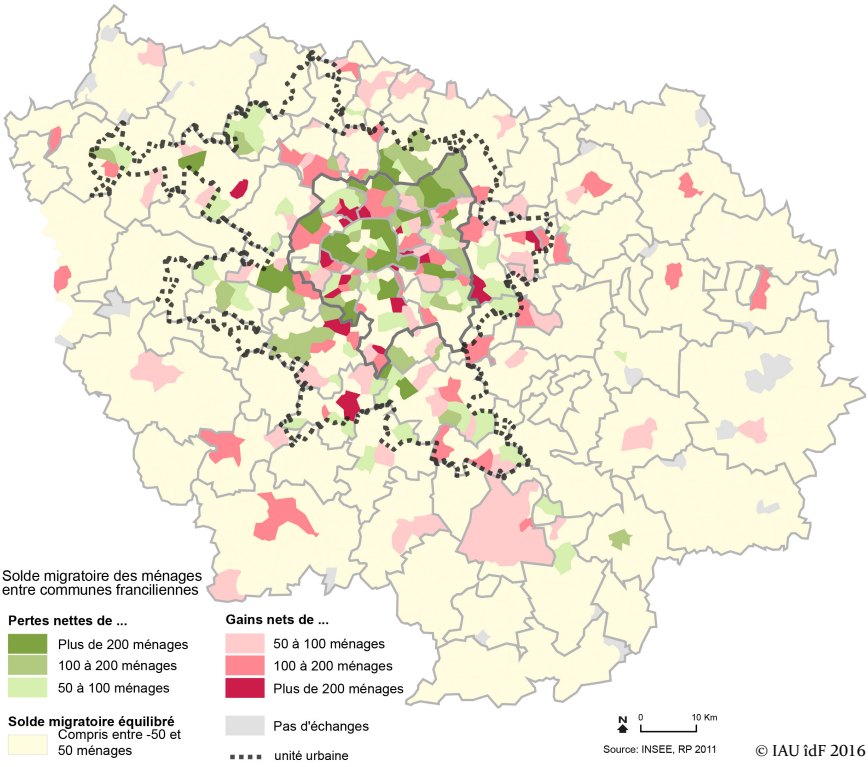


Des mobilités liées à l'offre de logements sur les territoires

La répartition du type d'offres de logement sur le territoire impacte la localisation des ménages. **Le désir de devenir propriétaire, de disposer de plus d'espace ou d'habiter dans une maison induit des mouvements d'éloignement du cœur d'agglomération** par rapport au logement précédent.

La structure du parc parisien, constitué majoritairement de petits logements, permet aux jeunes ménages 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, la faiblesse et surtout le coût du parc de grands logements ne permettent pas aux ménages de poursuivre leurs parcours résidentiels dans la capitale et, dans une moindre mesure, dans le cœur de l'agglomération.

Les mobilités internes à l'Île-de-France



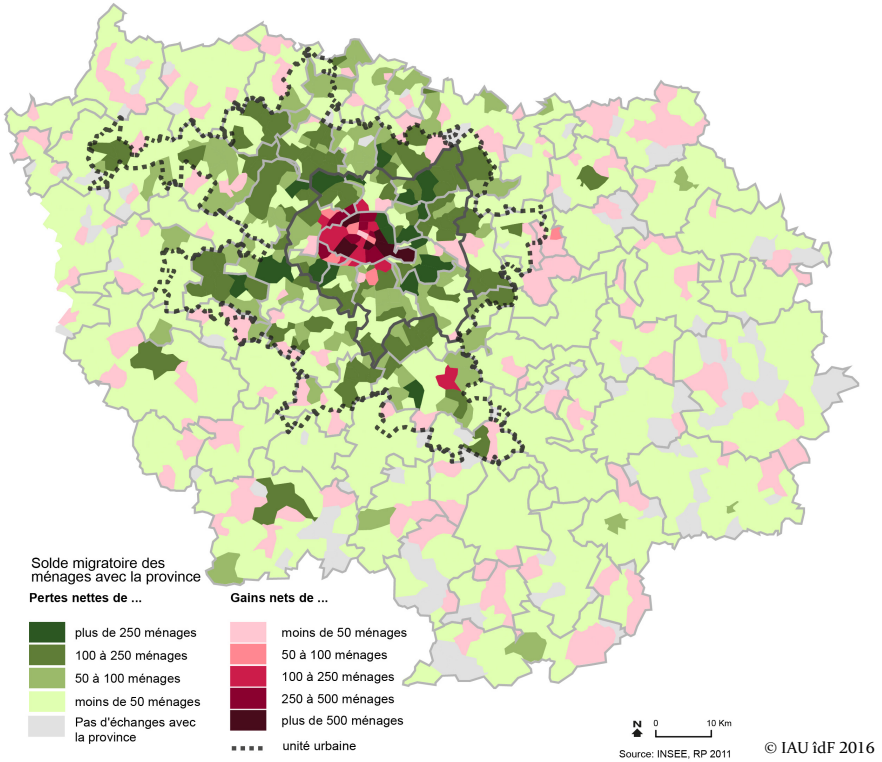
Un déficit de 26 000 ménages avec les autres régions

Les mobilités entre l'Île-de-France et les autres régions sont principalement liées aux activités professionnelles ou estudiantines et aux mouvements liés à la retraite. **Au cours de la période 2011-2015, la région accuse un déficit annuel de 26 000 ménages dans ses échanges avec la province.**

Les ménages arrivés de province sont surtout de jeunes ménages qui s'installent pour continuer leurs études ou exercer un emploi. Ils occupent plutôt les petits logements locatifs du parc privé, essentiellement localisés dans le centre de la région. Ainsi, **Paris présente un solde net de ménage en provenance de la province de 3 000 ménages, bénéfice qui s'étend dans beaucoup de communes limitrophes.**

A l'inverse, les départs traduisent un retour à la région de naissance ou à une région de résidence antérieure. L'opportunité d'une mutation professionnelle, la possibilité d'avoir un logement plus grand au même prix ou encore le souhait de s'installer dans sa résidence secondaire ou une région d'adoption pour les retraités constituent autant de motifs au départ.

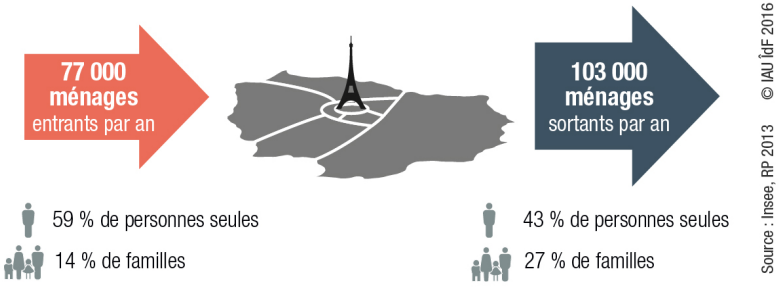
Les migrations résidentielles avec la province



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 » des ménages intermédiaires et modestes, en particulier des familles ne disposant que d'un seul revenu d'activité et des retraités.**

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.

Échanges migratoires entre l'Île-de-France et la province : arrivées de personnes seules, départs de familles et de retraités



Des déménagements de proximité en Ile-de-France

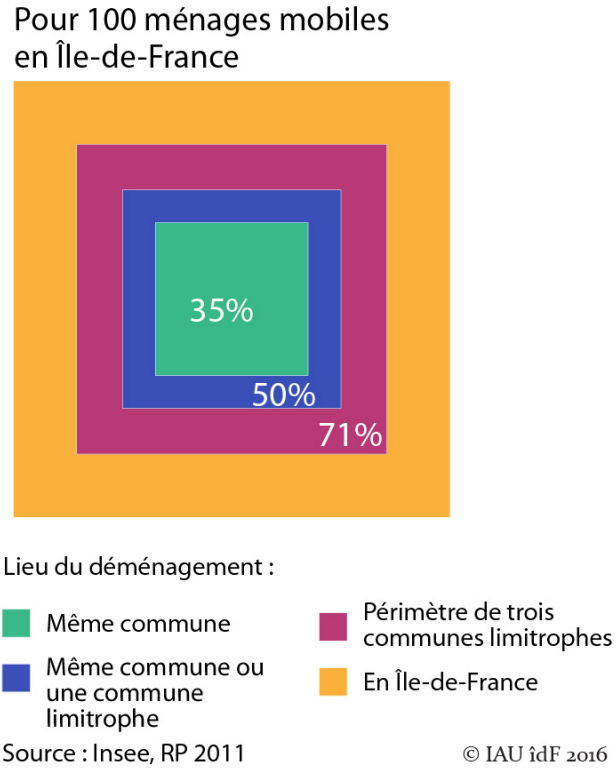
Les mobilités internes à l'Île-de-France sont plutôt liées au cycle de vie, aux événements et aux choix qui scandent la vie (décohabitation, naissance, premier emploi, mise en couple ou séparation).

De 2011 à 2015, près de 444 000 ménages ont déménagé chaque année au sein de la région. La proche couronne a gagné 2 300 ménages nets dans ses échanges avec les autres communes franciliennes, les départements de grande couronne ont gagné 4 200 ménages nets.

Le marché du logement reste avant tout un marché local, les déménagements s'inscrivant dans des territoires de proximité. Les nombreuses mobilités internes observées en Île-de-France révèlent la logique d'ancrage dans les arbitrages résidentiels. Le maintien des réseaux amicaux et familiaux des parents et des enfants participe sans aucun doute au choix de proximité lors d'un changement de logement.

Cependant, le statut d'occupation, le type de ménage, l'âge ou encore la distance au centre influent sur la probabilité de déménager à proximité. Les locataires du parc social ainsi que les familles monoparentales et les couples avec enfants sont les plus ancrés localement. De même, plus le ménage est âgé, et moins il s'éloignera de son logement antérieur.

Enfin, la distance par rapport au centre de l'Île-de-France pèse puisque plus on s'éloigne du centre de Paris, plus les ménages ont tendance à déménager dans une autre commune. La densité de logements, plus faible dans les territoires périphériques explique cette situation.



Les trajectoires des entreprises

Les établissements franciliens plus mobiles qu'ailleurs

A l'inverse des ménages franciliens, les établissements franciliens sont plus mobiles qu'ailleurs en France, et cette mobilité tend à s'accroître.

Le taux de mobilité annuel des établissements franciliens est cependant plus faible que le taux de mobilité annuel des ménages franciliens. **Forte mobilité et forte dynamique métropolitaine semblent aller de pair. Pour autant, même dans le cas francilien, la mobilité reste un phénomène relativement rare dans la vie d'un établissement.**

Les établissements petits et récents sont les plus mobiles

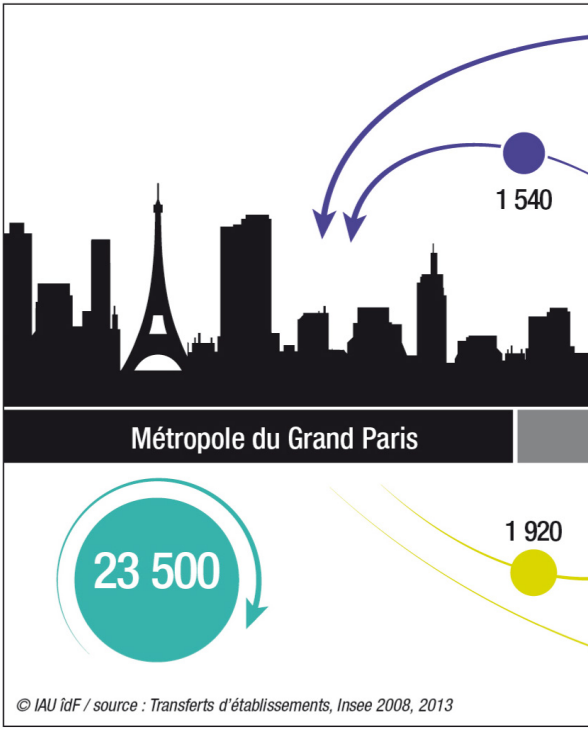
Les établissements les plus mobiles sont les établissements de moins de 5 salariés, les établissements récemment créés et les établissements relevant d'activités de services de la sphère concurrentielle.

Les secteurs où la mobilité est la plus forte conjuguent forte valeur ajoutée et réponse à la demande des entreprises : conseil et assistance, informatique, publicité, ingénierie, mais aussi industrie de haute technologie.

Dans le commerce de gros, des transports et de la construction, la mobilité est également importante.

Les établissements relevant des secteurs de l'économie présentielle, comme le commerce de détail ou l'hébergement-restauration, sont généralement peu mobiles de par la nécessité d'être situés à proximité des clients.

Les transferts d'établissements en Île-de-France entre 2008 et 2013



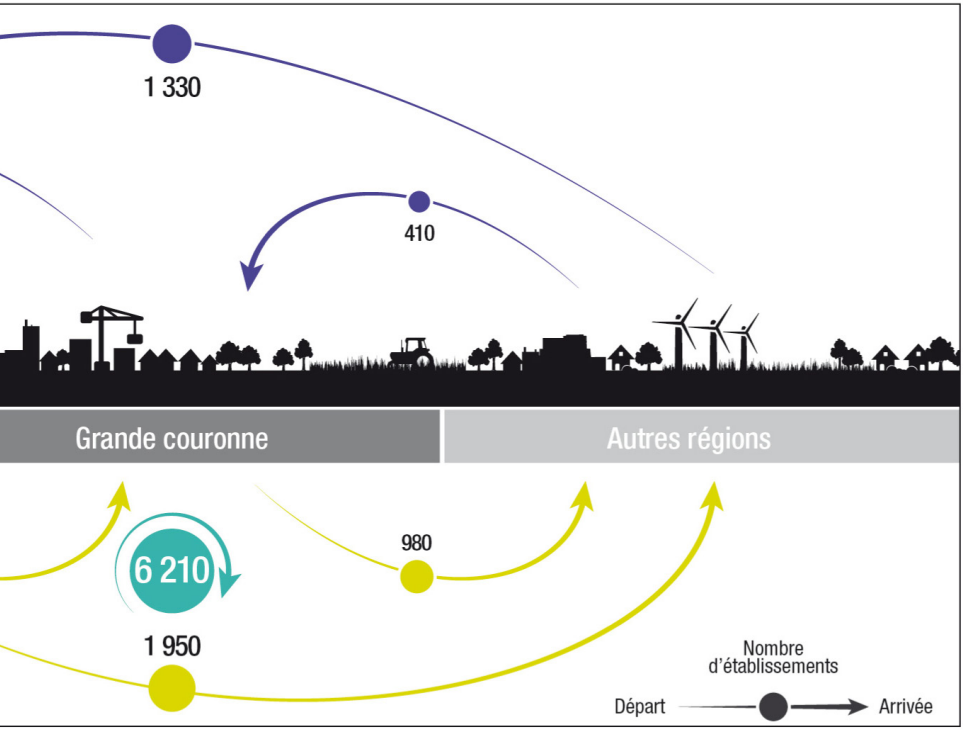
© IAU îdF / source : Transferts d'établissements, Insee 2008, 2013

Les transferts avec les autres régions suivent une logique de proximité ou sont liés à la taille des régions

Le nombre de transferts d'établissements entre l'Île-de-France et les autres régions est relativement faible : environ 10% de l'ensemble des mobilités d'établissements franciliens (Insee 2008).

L'Île-de-France connaît un solde migratoire des établissements négatif (déficit de plus de 1 000 établissements par an vis-à-vis du reste de la France). Une part importante des transferts se fait selon une logique de proximité géographique (Centre-Val de Loire, Hauts-de-France, Normandie). Cependant les deux principales régions d'échanges sont Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.

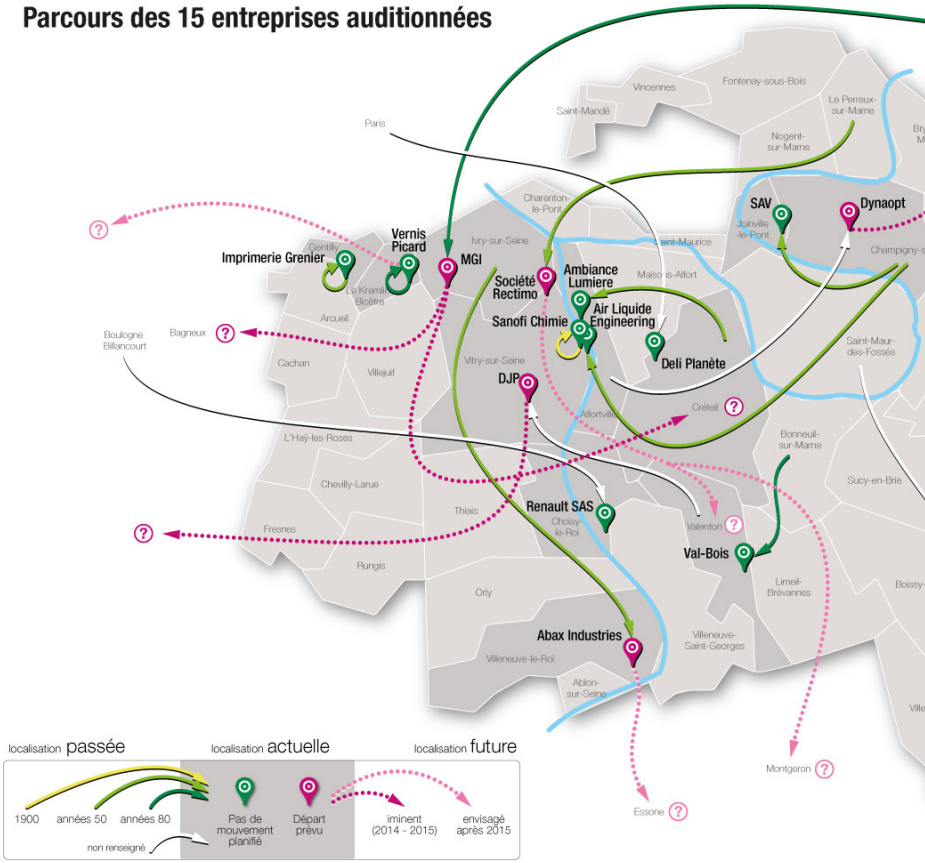
L'impact sur l'emploi régional de ce solde négatif est cependant très faible, puisque ce sont essentiellement de très petits établissements qui quittent la région.



La mobilité intra-régionale des entreprises franciliennes est concentrée à plus de 70% au sein de la MGP et suit une logique de proximité

Les transferts se font majoritairement dans une logique de proximité géographique, au sein d'un même département et même fréquemment au sein d'une même commune. Les changements de département sont rares : **parmi les transferts internes à l'Ile-de-France, 75% ont lieu à l'intérieur d'un même département**, les 25% restants de transferts interdépartementaux étant dominés par les échanges entre Paris et les Hauts-de-Seine (Insee 2008). On constate un solde de transferts légèrement négatif de la petite couronne vers la grande couronne, compensé par une croissance de l'emploi plus forte en petite couronne.

L'exemple d'enteprises localisées dans le Val-de-Marne



Le déménagement : un arbitrage coût - distance - offre de locaux

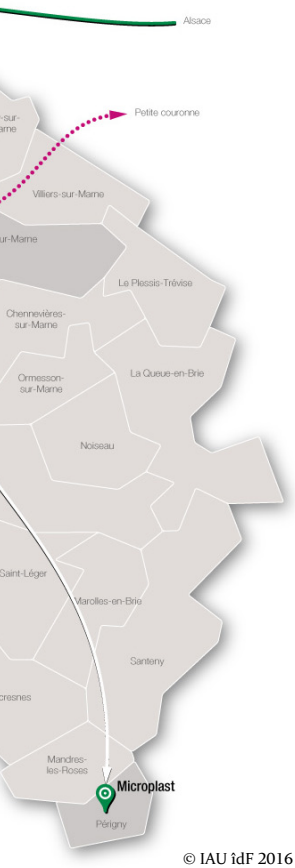
Lorsqu'elle doit déménager, l'entreprise considère la localisation de ses collaborateurs dans un arbitrage coût-distance-disponibilité de locaux. Ainsi, l'essentiel des déménagements n'excède pas 10 km et bien souvent 5 km. Ces mouvements s'opèrent souvent suivant une logique d'axe, le long d'un axe de transport en commun ou d'un axe routier afin de perturber au minimum ses relations existantes avec ses partenaires et ses salariés. L'exemple du parcours de 15 entreprises localisées dans le Val de Marne est représentatif (cf. carte issue de l'étude *Les lieux de l'industrie en Île-de-France*, IAU IdF, février 2016).

Les principaux déterminants de la mobilité des entreprises

Les éléments évoqués tant par des établissements localisés en milieu dense qu'en zone d'activités économiques (ZAE) sont les suivants :

- un besoin d'extension,
- un besoin de regrouper sur un seul site des activités géographiquement éclatées pour gagner en efficacité,
- trop de place dans un local devenu trop grand après réduction des effectifs,
- coût de l'immobilier,
- expulsion ou fin de bail,
- problèmes liés à l'urbanisme et à l'urbanisation en général (conflits d'usage, nuisances),
- questions liées à la politique de l'entreprise ou du groupe (rachat, restructuration, relocalisation...).

On peut toutefois noter que les établissements en petite couronne évoquent plus fréquemment une vétusté des locaux et (pour 3 cas observés dans l'étude précitée) des opérations d'urbanisme qui les touchent directement ou affectent leur environnement immédiat, qu'elles soient localisées en zone urbaine ou en ZAE.



© IAU îdF 2016

Les territoires ne sont pas spécialisés sur une étape du parcours des entreprises. Comment peuvent-ils les accompagner ?

La plupart des entreprises déménagent dans un rayon très restreint car elles recherchent moins un territoire spécifique que des locaux mieux adaptés à l'évolution de leur activité et/ou mieux localisés tout en restant de préférence à proximité du lieu de résidence de la majorité des salariés.

Il apparaît important que les territoires accompagnent les parcours choisis des entreprises. Cela nécessite de **proposer, dans un rayon d'une dizaine de kilomètres depuis l'implantation initiale, une offre foncière et immobilière adaptée aux différentes étapes du parcours, depuis l'incubation jusqu'au développement** : incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, immobilier d'entreprise adapté (à vocation productive, mixte productive/tertiaire, salles blanches et grises).

C'est par exemple le cas d'Est Ensemble avec Biocitech à Romainville. Le parc technologique propose aux entreprises santé/biotech une offre immobilière et de services adaptée et étendue, permettant à ses occupants de satisfaire leurs besoins en fonction de leur croissance. Biocitech a également participé à la création de l'incubateur Bond'Innov, dans la commune voisine de Bondy, qui lui sert en quelque sorte « d'antichambre ».

Il est également nécessaire de prévenir les parcours subis. **Les effets d'éviction, dus à la pression foncière croissante dans la zone dense, concernent surtout les PME/PMI** artisanales et logistiques qui ont toujours plus de mal à supporter les coûts de localisation et sont de plus en plus concurrencées par le logement et par d'autres activités économiques telles que bureaux et commerces. Afin de **préserver un tissu d'activités productives en zone dense**, de nombreux leviers fonciers, immobiliers, fiscaux, réglementaires, urbains, financiers sont activables (cf. étude 2015 de la CCI Paris IDF *Grand Paris : comment maintenir un tissu économique diversifié en zone dense ? Leviers fonciers et immobiliers pour le développement économique).*

Et maintenant ?

Comment relancer la mobilité des ménages franciliens ?
Comment adapter la production de logements, les statuts et les typologies, aux territoires et aux résidents ?
Comment articuler accueil des ménages et des entreprises ?
Comment intégrer les besoins des entreprises et de leurs parcours aux choix d'aménagement et à la programmation économique des territoires ?
Comment utiliser au mieux les outils d'aménagement (PLU,...), pour conserver la mixité des fonctions tout en évitant les « conflits d'usage » entre l'habitat et les entreprises ?
Faut-il diversifier l'offre de logements vers une plus grande uniformité entre communes ?
Comment faciliter la décohabitation des jeunes de catégories modestes ?
Comment résorber le déficit migratoire de la métropole avec les autres régions ?

www.parismetropole.fr www.acadie-cooperative.org www.apur.org www.iau-idf.fr