

Les migrations résidentielles s'accroissent dans le centre de l'agglomération parisienne

JUIN 2012



Point de vue depuis la terrasse de Saint-Germain-en-Laye vers Paris

Les déménagements à l'intérieur du centre de l'agglomération parisienne s'intensifient par rapport aux années 1990, au détriment des départs vers la grande couronne ou la province. La construction neuve et un parc important de logements locatifs privés favorisent l'arrivée de nouveaux ménages. Paris, les Hauts-de-Seine et quelques communes de l'est parisien sont très attractifs pour les ménages de cadres. Le nord des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis accueille davantage les ménages employés ou ouvriers. Les migrations contribuent également à freiner le vieillissement.

Le centre de l'agglomération parisienne, à savoir Paris et la petite couronne, compte 2,94 millions de ménages en 2007. Parmi eux, 1,15 million occupaient un logement différent 5 ans auparavant, soit 39 % des ménages. En France, ces ménages mobiles ne représentent que 34 % des ménages (■ Sources et définitions). Globalement, les échanges migratoires des départements demeurent nettement déficitaires, exceptés dans les Hauts-de-Seine où les flux sont équilibrés. Entre 2002 et 2007, 94 000 ménages se sont installés dans le centre de l'agglomération parisienne en provenance de la grande couronne tandis que 124 000 faisaient le chemin inverse. 194 000 ménages originaires de province se sont installés à Paris ou en petite couronne alors que 231 000 ménages ont quitté le centre de l'agglomération pour rejoindre la province. De plus, 10 000 ménages sont arrivés des Dom et 86 000, soit 22 % des ménages entrants, sont arrivés de l'étranger ①.



1 Les échanges migratoires de ménages entre le centre de l'agglomération parisienne et le reste de la France métropolitaine sont déficitaires

	Ménages résidents	Ménages stables*		Ménages entrants	Ménages sortants	Solde des échanges	Nombre de ménages entrants de l'étranger**	Part d'entrants de l'étranger parmi les entrants (en %)
Paris	1 139 000	894 300	France Métropolitaine	192 500	225 000	-32 500	48 900	20
			dont reste Île-de-France	86 700	124 800	-38 100		
			dont province	109 000	104 200	4 800		
Hauts-de-Seine	682 500	535 700	France Métropolitaine	128 300	128 500	-200	16 200	11
			dont reste Île-de-France	84 200	74 600	9 600		
			dont province	46 400	55 100	-8 700		
Seine-Saint-Denis	572 900	483 200	France Métropolitaine	75 600	101 300	-25 700	11 900	13
			dont reste Île-de-France	56 700	63 600	-6 900		
			dont province	21 200	39 400	-18 200		
Val-de-Marne	544 400	445 800	France Métropolitaine	87 400	97 300	-9 900	8 800	9
			dont reste Île-de-France	62 400	57 800	4 600		
			dont province	27 400	40 900	-13 500		
Centre d'agglomération	2 938 800	2 555 500	France Métropolitaine	287 400	355 700	-68 300	85 800	22
			dont reste Île-de-France	93 500	124 400	-30 900		
			dont province	204 100	239 700	-35 600		

* ménages n'ayant pas changé de département, ou n'ayant pas quitté le centre d'agglomération, par rapport à 5 ans plus tôt.

** à noter qu'il n'est pas possible d'estimer le nombre de sortants vers l'étranger.

Source : Insee, Recensement de la population 2007

■ Sources et définitions

Sources

Enquête Nationale Logement : l'ENL décrit les conditions de logement des ménages et leurs dépenses en logement. Les enquêtes 2006 et 1996 permettent d'analyser ici les motivations des déménagements, les comparatifs logement actuel/logement précédent et les taux d'effort.

Recensements : les résultats du recensement 2007 sont produits à partir de cinq enquêtes réalisées de 2005 à 2009. Cette enquête annuelle, organisée suivant une méthode renouvelée, succède aux recensements généraux de la population dont 1999 aura été la dernière édition. Les recensements 1999 et 2007 ont été utilisés pour analyser les migrations résidentielles sur les périodes 1990-1999 et 2002-2007.

Estimations d'emplois localisés annuelles : permettent d'estimer des niveaux et des évolutions de l'emploi total (salariés et non-salariés) entre 1999 et 2007.

Gerco (Paris) et Sitadel (reste Ile-de-France) : l'étude utilise les données de logements mis en chantier chaque année comme indicateur de l'évolution de la construction neuve entre 1990-1999 et 2000-2009.

Définitions

Ménages migrants/Ménages emménagés récents : un migrant ou emménagé récent est une personne recensée dans une résidence différente de celle qu'elle occupait 5 ans (au recensement) ou

4 ans (à l'enquête nationale logement) auparavant. Un ménage migrant est un ménage dont la personne de référence est migrante. Dans le recensement, les caractéristiques des ménages sont celles connues à l'année du recensement et non au moment de la migration. Un ménage est dit actif si sa personne de référence est active.

Taux d'effort : le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu. Dans cette étude, le taux d'effort est « net » : l'aide au logement éventuellement perçue par le ménage est défalquée de la dépense de logement.

Taux de mobilité (parc social, locatif privé) : il est égal au nombre de locataires emménagés au cours d'une année donnée rapporté au nombre total de logements locatifs à la fin de cette période.

Coefficient de migration différentielle : il mesure la sélectivité d'une zone à l'égard d'une sous-population par rapport à la sélectivité de cette même zone à l'égard de l'ensemble de la population. Les valeurs supérieures à 1 montrent que la zone est attractive pour la sous-population. Pour la sélectivité des ménages cadres, le calcul est le suivant : (ménages cadres entrants/ménages cadres sortants)/(ménages actifs entrants/ménages actifs sortants)

Zones d'emploi : une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main-d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

Les déménagements à l'intérieur même du centre d'agglomération s'intensifient

Comparés avec la période 1990-1999, les déménagements à l'intérieur du centre de l'agglomération représentent une part croissante des échanges au détriment des flux avec la grande couronne : 68 % des ménages qui ont changé de logement entre 2002 et 2007 sont restés dans le centre de l'agglomération (+ 2 points). La mobilité intra-départementale est également en hausse : 49 % des ménages mobiles sont restés dans le même département, contre 46 % entre 1990 et 1999. Ces évolutions traduisent en partie une recherche de centralité dans les choix résidentiels des ménages. La part des ménages qui ont quitté Paris et les Hauts-de-Seine pour la grande couronne ou la province s'est réduite. Les ménages qui ont quitté la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ont été relativement moins nombreux à partir en province, au profit des autres départements franciliens ②.

Les créations d'emplois et les constructions de logements neufs intervenues dans la dernière période expliqueraient en partie ces mouvements. Ainsi, l'accroissement de la mobilité dans le centre de l'agglomération coïncide avec la création de 39 000 emplois par an contre 17 000 par an dans les zones d'emploi de la grande couronne. Par ailleurs, si 92 % de la mobilité dans le centre de l'agglomération s'effectue dans le parc existant, 12 % des emménagés récents en petite couronne occupent un logement construit après 1999, contre seulement 3 % à Paris. Les emménagements sont nombreux dans les communes où les rythmes de construction sont élevés entre 1999 et 2007. C'est le cas à Courbevoie, Châtillon, Montrouge ou Le Plessis-Robinson dans les Hauts-de-Seine ; à Saint-Denis, Saint-Ouen, Le Bourget ou Noisy-Le-Grand en Seine-Saint-Denis ; à Vincennes, Alfortville ou Ivry-sur-Seine dans le Val-de-Marne.

Les ménages qui ont emménagé dans le centre de l'agglomération se sont installés dans un département de petite couronne plutôt que Paris (58 %), soit davantage que lors de la période précédente 1990-1999 (+ 2 points). En raison des tensions sur le marché immobilier, ces ménages ont sans doute rencontré plus de difficultés que par le passé à se loger dans la capitale. En outre, les créations d'emplois et les constructions de logements intervenues à la périphérie de Paris ont favorisé les arrivées de ménages dans ces territoires.

La mobilité des ménages est en baisse dans le parc locatif privé et dans le parc social

La mobilité des ménages apparaît plus élevée à Paris et dans les communes proches que dans les communes plus excentrées ③ (figures annexes). Les communes et arrondissements qui offrent de plus fortes proportions de petits logements locatifs privés accueillent une part plus importante de ménages mobiles. Inversement, la mobilité est plus modérée dans les communes et arrondissements où domine la propriété ou lorsque la part de logements sociaux est élevée (Gennevilliers, Bobigny, La Courneuve, Vitry-sur-Seine...).

Le parc locatif privé joue un rôle essentiel d'accueil et d'étape dans les parcours résidentiels. En 2007, ce parc représente 34 % des résidences principales du centre de l'agglomération alors qu'il accueille 56 % des emménagés récents.

Le poids du parc locatif privé tend cependant à s'éroder dans la capitale comme en petite couronne, prolongeant une tendance amorcée dans les années soixante-dix. De 1996 à 2006, la part des locataires du parc privé passe de 39 % à 35 % à Paris et de 22 % à 20 % en petite couronne. De plus, la hausse des prix des loyers entre 1996 et 2006 n'est pas toujours allée de pair avec une progression équivalente des revenus. Ainsi, dans la capi-

② Plus qu'entre 1990 et 1999, les ménages qui ont quitté Paris et les Hauts-de-Seine se sont installés dans un autre département du centre de l'agglomération plutôt qu'en grande couronne

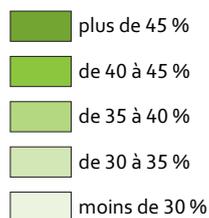
Destination des ménages qui ont quitté l'un des quatre départements du centre de l'agglomération entre 2002 et 2007 et évolution par rapport à 1990-1999

	Paris		Hauts-de-Seine		Seine-Saint-Denis		Val-de-Marne	
	Destination des ménages ayant quitté Paris, en % (2002-2007)	Évolution par rapport à la période 1990-1999 (en points)	Destination des ménages ayant quitté les Hauts-de-Seine, en % (2002-2007)	Évolution par rapport à la période 1990-1999 (en points)	Destination des ménages ayant quitté la Seine-Saint-Denis, en % (2002-2007)	Évolution par rapport à la période 1990-1999 (en points)	Destination des ménages ayant quitté le Val-de-Marne, en % (2002-2007)	Évolution par rapport à la période 1990-1999 (en points)
Autre département du centre d'agglomération	42	+4	30	+2	32	+4	32	+2
Grande couronne	14	-2	28	-1	31	+2	27	+1
Province	44	-2	42	-1	37	-6	41	-3
Ensemble de la France métropolitaine	100	0	100	0	100	0	100	0

Source : Insee, Recensements de la population 1999 et 2007

3 La construction neuve et un parc important de logements locatifs privés favorisent l'arrivée de nouveaux ménages, en particulier dans les secteurs les mieux desservis

Part des ménages qui résidaient, en 2007, dans un autre logement 5 ans avant, dans le total des ménages



Moyenne :

Paris = 41,8 %

Hauts-de-Seine = 39,7 %

Seine-Saint-Denis = 35,1 %

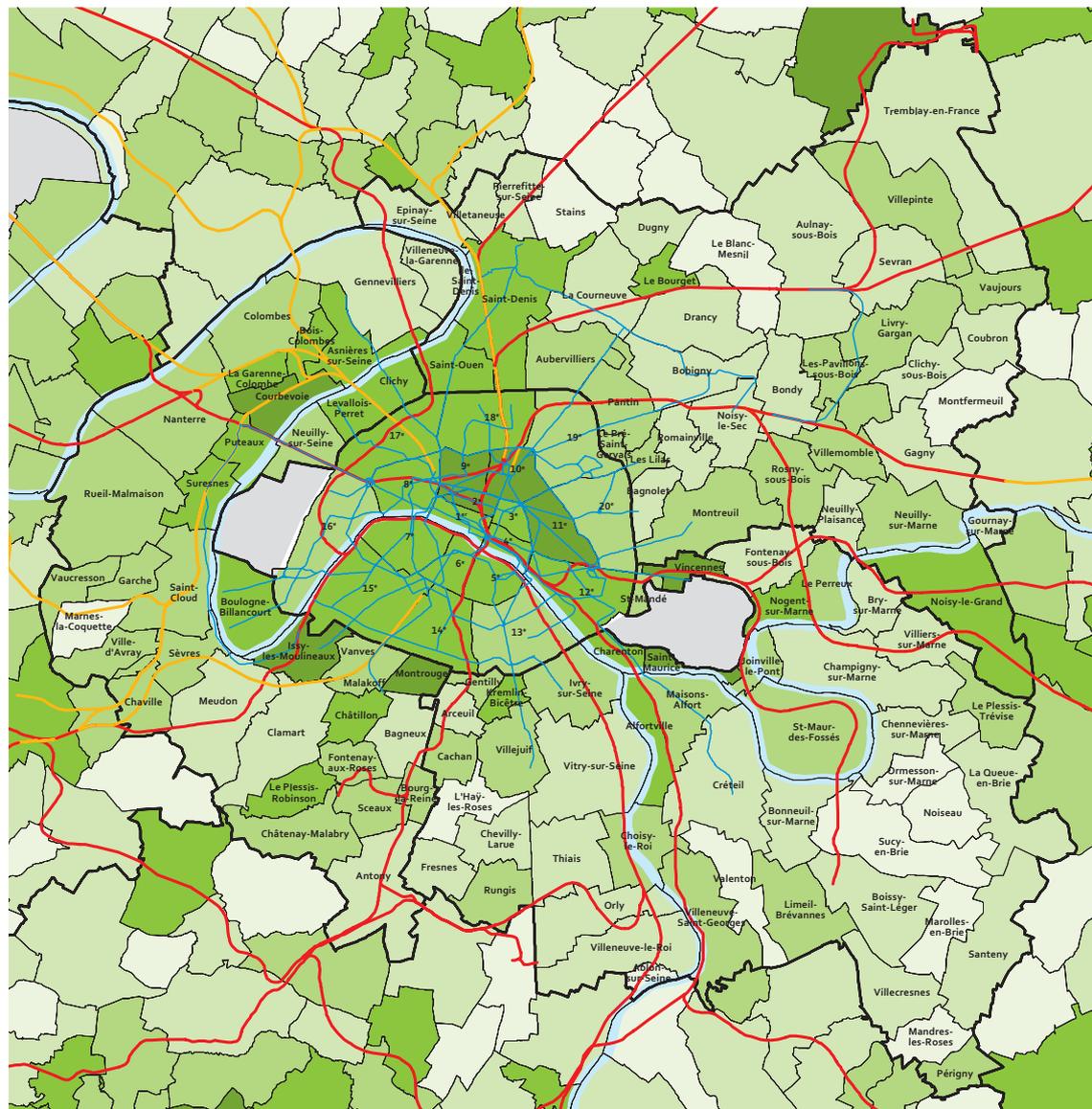
Val-de-Marne = 36,2 %

Paris-PC = 39,0 %

— Transilien

— RER

— Métro, tramway



Source : Insee, Recensement de la population 2007

© Apur 2012

tale, le taux d'effort des locataires du secteur locatif libre est passé de 22,9 % à 23,3 % entre 1996 et 2006 pour des logements en moyenne plus petits (- 8 m²). Dans ce contexte, le taux annuel de mobilité dans le parc locatif privé a diminué entre 1996 et 2006, passant de 26 % à 18 % à Paris et en petite couronne.

Les jeunes adultes quittant le domicile parental rejoignent en majorité le secteur locatif privé. Mais la part de locataires d'un logement vide a diminué dans les emménagements (de 50 % en 1996 à 45 % en 2006) au profit de la location meublée et de l'hébergement par un tiers (famille, ami), en lien avec les difficultés d'accès à un logement indépendant, la hausse de l'offre en location meublée et la part importante d'étudiants.

Les locataires du parc privé qui ont déménagé entre 2002 et 2006 ont le plus souvent rejoint une autre location privée (50 %) mais un quart a accédé à la propriété, soit plus qu'en 1996 (+ 8 points) et un sixième a obtenu un logement social (- 8 points), souvent des familles avec enfants.

La part de ménages propriétaires s'est en effet renforcée dans le centre de l'agglomération, passant de 36 % à 40 % entre 1996 et 2006, malgré une hausse des prix au cours de la période. Les ménages propriétaires sont des ménages peu mobiles, avec moins de 30 % de ménages emménagés récents. En cas de déménagement, en 2006 comme en 1996, un tiers des anciens propriétaires non-accédants a conservé son statut en déménageant, un quart est devenu accédant et un quart locataire du secteur privé (ménages arrivants de province, rupture d'union).

Dans le parc social, la mobilité est en baisse par rapport à 1996. Le taux de mobilité dans les logements sociaux est passé de 11 % en 1996 à 8 % en 2006 en Ile-de-France et de 12 % à 4 % à Paris. Les locataires qui ont déménagé entre 2002 et 2006 ont généralement gardé le même statut : trois sur cinq ont emménagé dans un autre logement social tandis qu'un sur cinq est devenu accédant, une proportion qui a peu évolué par rapport à 1996.

Habiter dans un logement plus grand reste la première motivation des déménagements

Au centre de l'agglomération parisienne en 2006, 13 % des ménages migrants déclarent avoir été « contraints » au déménagement (locataire congédié, situation provisoire, logement démoli ou transformé). Pour la majorité des ménages migrants, la motivation première des déménagements reste, comme en 1996, la volonté de trouver un logement plus grand ④. Parmi les ménages qui ont changé de logement entre 2002 et 2006 et disposant d'au moins deux pièces, 62 % ont effectivement gagné une pièce ou plus en déménageant.

L'âge influe fortement sur les motifs du déménagement : pour les ménages de moins de 30 ans, il résulte d'abord d'un désir d'autonomie puis de rapprochement par rapport au lieu d'études ou de travail. Les 30-39 ans mettent davantage en avant le désir d'accéder à la propriété (17 %) et celui de fonder un foyer (13 %). Pour 17 % des 40-64 ans, le divorce et la séparation sont évoqués comme raison principale. Enfin, les 60 ans ou plus invoquent plus souvent comme première cause du déménagement le rapprochement de la famille, la recherche d'un logement de meilleure qualité et des raisons de santé.

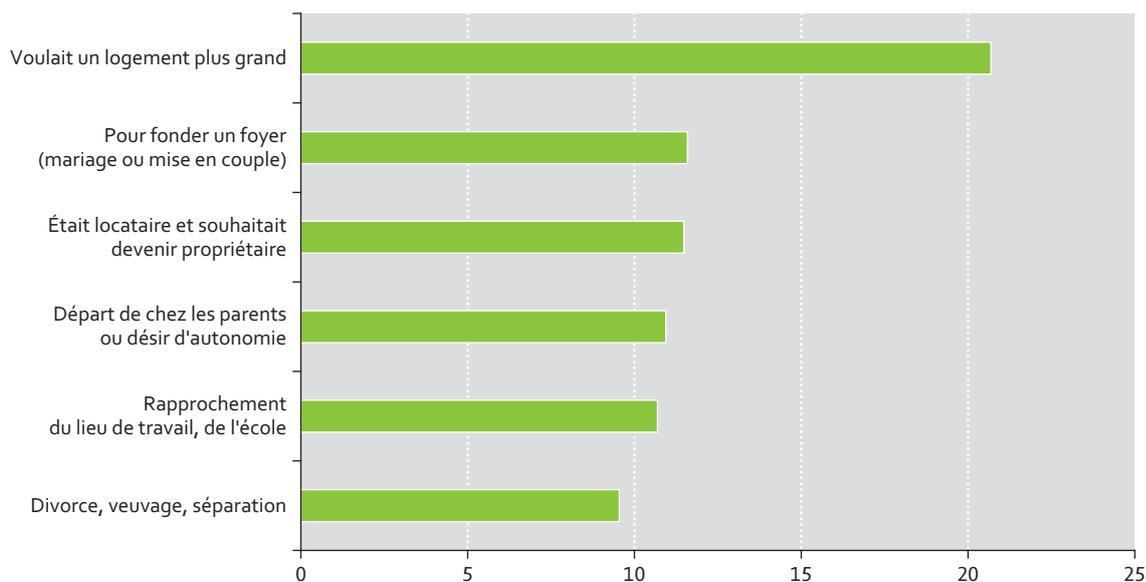
Une proportion croissante de personnes seules et de colocataires parmi les ménages entrants

Parmi les ménages qui se sont installés dans le centre de l'agglomération entre 2002 et 2007, les plus nombreux sont les personnes seules, qui représentent la moitié des ménages entrants, davantage qu'entre 1990 et 1999 (+ 3 points). Viennent ensuite les couples sans enfant qui constituent 21 % des ménages entrants (+ 1 point). Les colocations se développent et accueillent 8 % des ménages entrants (+ 3 points). En revanche, les ménages en couple avec enfants sont de moins en moins nombreux (14 % des ménages entrants, soit un recul de 5 points). Le ralentissement des arrivées de familles est à relier à la hausse des prix immobiliers et à la moindre construction de logements familiaux.

Inversement, parmi les ménages qui ont quitté le centre d'agglomération, les couples avec enfants sont les plus nombreux (35 %). La plupart quittent le centre de l'agglomération pour trouver un logement plus grand ou meilleur marché. Cependant les couples avec enfants représentent une part moins importante des ménages sortants qu'entre 1990 et 1999 (- 4 points) alors que la part des personnes seules s'accroît (31 % contre 28 %), comme celle des colocataires. Enfin, un quart des ménages sortants sont des couples sans enfant, comme lors de la période précédente.

④ 22 % des ménages ayant déménagé l'ont fait pour disposer d'un logement plus grand

Répartition des ménages migrants selon la principale raison du déménagement en 2006 (en %)



Source : Insee, Enquête nationale logement 2006

Le centre de l'agglomération parisienne est toujours plus attractif pour les cadres

Parmi les ménages entrants, comme parmi les ménages résidents, les cadres restent de loin la catégorie d'actifs la plus nombreuse. Ces derniers sont aussi, d'une manière générale, les plus mobiles. Leur part, parmi les entrants, dépasse celle des ménages résidents du centre de l'agglomération (41 % contre 33 %). La part des cadres progresse plus fortement parmi les entrants que parmi l'ensemble des ménages résidents (+ 7 points contre + 5). Ceci est en partie la conséquence de l'évolution de la structure de l'offre d'emploi et des marchés immobiliers de plus en plus sélectifs. En contrepartie, d'autres catégories socioprofessionnelles voient leur présence s'affaiblir parmi les ménages entrants : les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les employés et les ouvriers. La part des professions intermédiaires parmi les ménages entrants reste stable par rapport à 1999.

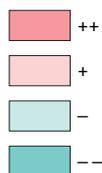
Parmi les ménages sortants, les cadres sont là encore très présents : un actif sur trois est cadre et cette part est en très nette progression (+ 5 points). Dans ses échanges avec la grande couronne et la province, le centre de l'agglomération a gagné 3 ménages cadres par an pour 1 000 présents, avec des disparités marquées : d'un gain de 10 pour 1 000 dans les Hauts-de-Seine à une perte de 7 pour 1 000 en Seine-Saint-Denis.

La catégorie dont le solde migratoire net est le plus négatif est celle des ouvriers (- 16 pour 1 000 présents). Ils représentent 19 % des ménages sortants, soit deux fois plus qu'en entrée. Ce solde est très négatif à Paris (- 43 pour 1 000 présents), moins en Seine-Saint-Denis (- 6 pour 1 000 présents).

À Paris et dans les Hauts-de-Seine, le rapport entre les ménages entrants et les ménages sortants est plus favorable pour les ménages cadres que pour l'ensemble des ménages actifs ⑤. C'est aussi le cas dans les communes bien desservies par les lignes de métro et RER

⑤ Paris, la plupart des communes des Hauts-de-Seine et une partie des communes à l'Est longeant les lignes de transports sont attractives pour les ménages cadres

Attractivité de la commune ou de l'arrondissement pour les ménages cadres entre 2002 et 2007 (*)



(*) Le coefficient de migration différentielle mesure l'attractivité de la zone pour les ménages cadres par rapport à l'ensemble des ménages actifs.

Moyenne :

Paris = ++

Hauts-de-Seine = ++

Seine-Saint-Denis = +

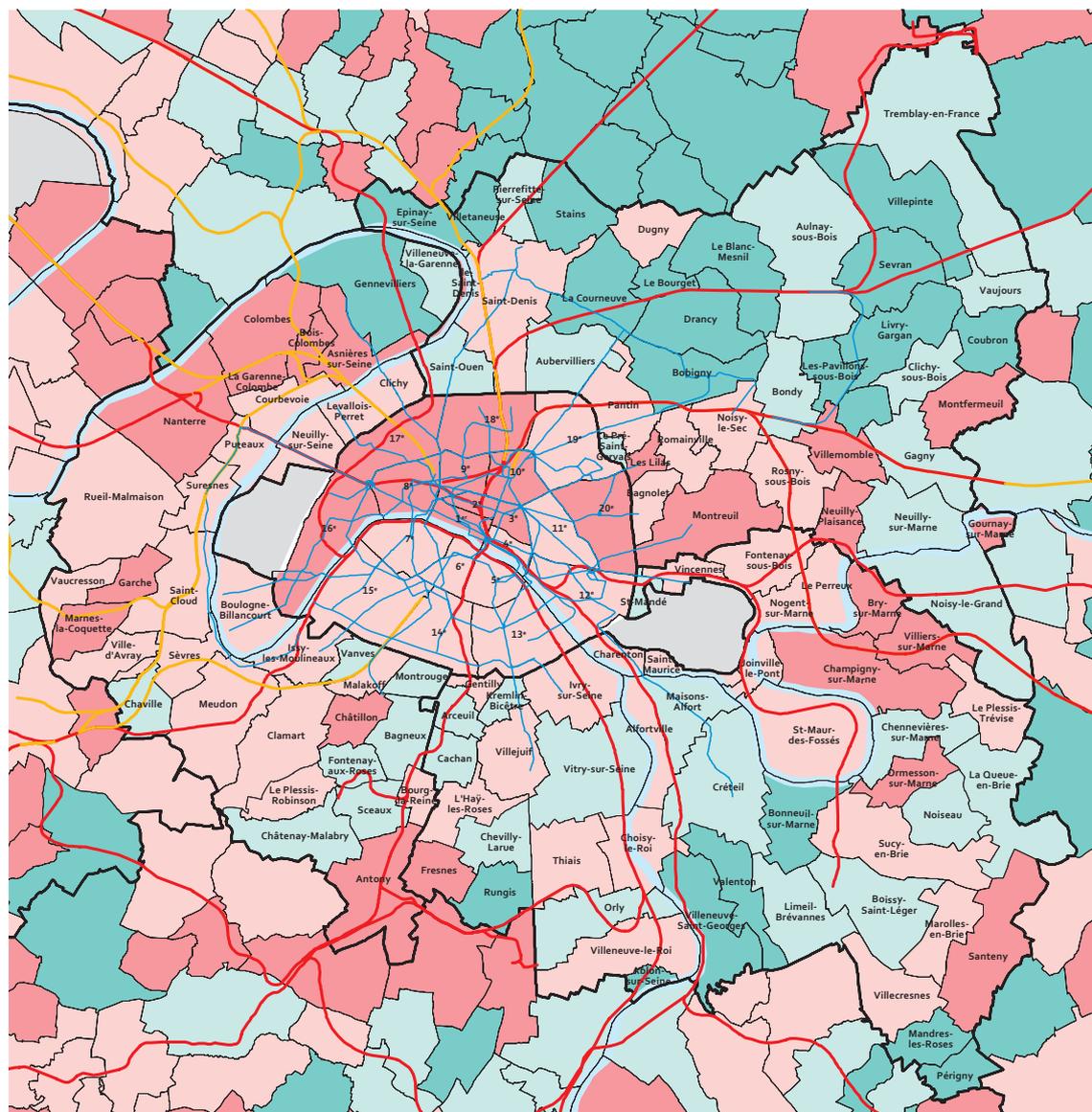
Val-de-Marne = +

Paris-PC = ++

— Transilien

— RER

— Métro, tramway



Source : Insee, Recensement de la population 2007

© Apur 2012

à l'Est (de Pantin à Rosny-sous-Bois, de Montreuil à Bry-sur-Marne) et au Sud (de Vincennes à Sucy-en-Brie, d'Alfortville à Villeneuve-le-Roi...). En revanche, au Nord, la tendance est au maintien ou au renforcement des ménages aux revenus modestes, ouvriers (Bobigny, Clichy-sous-Bois...) ou employés (Aubervilliers, Gennevilliers...), comme dans certaines communes au Sud (Montrouge, Bagneux, Maisons-Alfort, Créteil...).

Les migrations accentuent les contrastes sociaux dans le centre de l'agglomération

Les migrations résidentielles contribuent à façonner la structure des ménages du centre de l'agglomération. Il apparaît d'abord que les migrations accentuent les disparités sociales. Sous l'effet des arrivées et des départs, la part des ménages cadres parmi les actifs se renforce à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-de-Marne, mais pas en Seine-Saint-Denis (- 0,1 point) ⑥.

Les migrations ont aussi pour effet de réduire le vieillissement de la population dans le centre de l'agglomération. En effet, le centre de l'agglomération parisienne est un territoire attractif, surtout pour les jeunes ménages. Ainsi, la part des ménages de moins de 30 ans parmi les ménages entrants est largement supérieure à celle des ménages résidents (53 % contre 15 %). Si les ménages retraités ne l'avaient pas quitté, le territoire accueillerait 25 % de ménages retraités contre 23,5 % en réalité. À l'inverse, sans compter les ménages étudiants entrants, Paris aurait seulement 2 % de ménages étudiants au lieu de 7 %.

Les migrations influent également sur la structure familiale des ménages. Sans les personnes vivant seules entrées depuis 2002, le centre de l'agglomération compterait 37 % de ménages d'une personne au lieu de 41 %. Si les couples avec enfants qui ont quitté le centre de l'agglomération étaient restés, ils représenteraient 28 % des ménages contre 25 % en réalité.

⑥ Sous l'effet des migrations, la présence des cadres se renforce à Paris, dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-de-Marne

La structure des ménages par catégorie sociale est comparée à la structure des ménages s'il n'y avait pas eu de migrations entre 2002 et 2007 (sans les ménages entrants, avec les ménages sortants vers la France métropolitaine)

	Paris		Hauts-de-Seine		Seine-Saint-Denis		Val-de-Marne	
	Répartition des ménages actifs résidents en 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs s'il n'y avait pas eu de migrations entre 2002 et 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs résidents en 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs s'il n'y avait pas eu de migrations entre 2002 et 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs résidents en 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs s'il n'y avait pas eu de migrations entre 2002 et 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs résidents en 2007 (en %)	Répartition des ménages actifs s'il n'y avait pas eu de migrations entre 2002 et 2007 (en %)
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprise	5,8	6,5	5,7	6,2	6,3	6,6	6,2	6,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	45,1	42,9	39,1	37,6	14,2	14,3	25,8	25,4
Professions intermédiaires	22,8	22,5	23,6	23,8	23,3	23,9	25,7	26,1
Employés	17,6	17,7	19,3	19,1	26,6	26,1	23,2	22,6
Ouvriers	8,7	10,4	12,3	13,3	29,6	29,1	19,1	19,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee, Recensement de la population 2007

■ Pour en savoir plus

Ducarroz A.-S. et Jankel S. : « Les locations meublées de courtes durées à Paris », Apur, 8 pages, n° 52, janvier 2012.

Guillouet J.-P. et Pauquet P. : « Croissance du parc principal et de la propriété se confondent en Île-de-France », Insee Île-de-France à la page, n° 382, janvier 2012.

Augustine N. et de Biasi K. : « L'emploi, moteur des arrivées en Île-de-France pour les 30-59 ans », Insee Île-de-France à la page, n° 366, août 2011.

De Biasi K. : « L'Île-de-France reste la région la plus attractive pour les 18-29 ans », Insee Île-de-France à la page, n° 365, août 2011.

Viroth P. : « De nouvelles problématiques démographiques pour Paris et le centre de l'agglomération », Apur, 8 pages, n° 45, juillet 2011.

Berger M. : « La mobilité des ménages accélère le changement social en Île-de-France », Insee Île-de-France à la page, n° 364, juillet 2011.

Louchart P. : « Île-de-France : une mobilité forte pour les jeunes, faible dans le parc locatif », Insee Île-de-France à la page, n° 363, juillet 2011.

Directrice de la publication : Dominique Alba

Étude réalisée par : Pauline Viroth (Apur), Nathalie Augustine (Insee Île-de-France)

Sous la direction de : Audry Jean-Marie (Apur), François Dubujot (Insee Île-de-France)

Maquette : Florent Bruneau

www.apur.org