

Les migrations résidentielles font évoluer la sociologie du centre de l'agglomération parisienne



Jardins des Grands Moulins, Paris 13^e

La population des communes se modifie en permanence du fait des naissances et des décès mais aussi sous l'effet des arrivées et des départs de nouveaux ménages. L'étude porte sur les ménages venus s'installer dans les communes du centre de l'agglomération parisienne entre 2002 et 2007.

Qui sont ces nouveaux ménages, où s'installent-ils et quel est l'impact de leur arrivée sur la composition sociale des communes d'accueil?

À l'échelle de l'ensemble formé par Paris et par les trois départements limitrophes, les ménages arrivés depuis moins de cinq ans dans leur commune (ou arrondissement) représentent 28 % des ménages en 2007, mais avec de fortes variations d'une commune à l'autre. Même si le présent document est centré sur les migrations résidentielles dans le cœur d'agglomération, il est important de souligner la croissance de nombreux secteurs périphériques: autour de Roissy, zones limitrophes de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne en Seine-et-Marne, nord-ouest de l'Essonne, est des Yvelines, est du Val-d'Oise et vallée de Montmorency...

Une forte proportion de nouveaux arrivants dans le centre de l'agglomération

Les nouveaux arrivants représentent jusqu'à 35 % à 40 % de la population dans le 2e arrondissement de Paris et dans certaines communes proches de Paris comme Issy-les-Moulineaux, Montrouge, Le Krem-

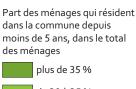








1 C'est à Paris et dans les communes limitrophes, où les petits logements locatifs privés sont nombreux, qu'apparaissent les taux de mobilité les plus élevés



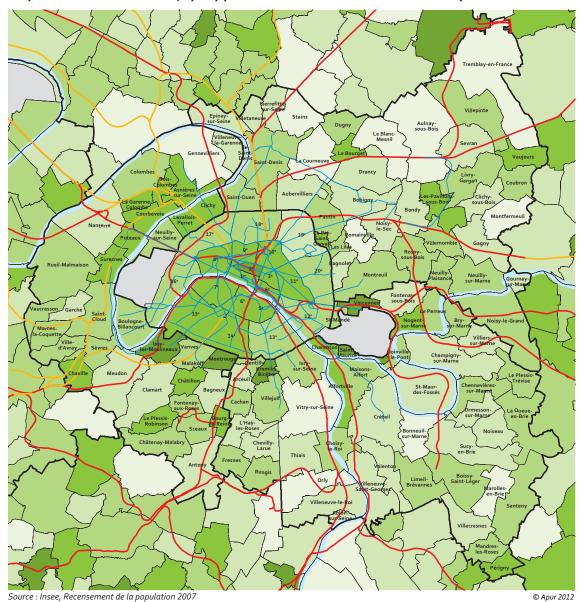








— Métro, tramway



lin-Bicêtre, Saint-Maurice et Vincennes. Plus généralement, toute la partie centrale de l'agglomération formée de Paris et des communes limitrophes est marquée par une mobilité élevée. Au centre de Paris (des 1er au 10e arrondissement) cette forte mobilité se relie d'une part à un marché de l'emploi attractif, en forte recomposition vers d'autres types d'emplois, d'autre part à une dynamique de petites entreprises à forte valeur ajoutée, et enfin à un parc très important de logements locatifs privés. Aux abords de la capitale, c'est davantage le haut niveau de la construction de logements qui favorise l'arrivée de nouveaux ménages, mais aussi le fait que les logements y sont plus vastes et meilleur marché qu'à Paris. L'arc ouest, allant de la Plaine-Saint-Denis à Montrouge, se caractérise par la constitution de parcs importants d'emplois tertiaires, accueillant des sièges sociaux. Cet arc ouest dilate la notion de quartiers d'affaires, longtemps concentrés dans les seuls arrondissements du centre et de l'ouest de Paris et à La Défense. À l'est, les axes de la RN3, de l'autoroute A4 et du RER A suscitent également des mouvements résidentiels importants.

À l'opposé, une douzaine de communes se caractérisent par une faible proportion de nouveaux arrivants, inférieure à 20 % des ménages. Ces situations se relient en grande partie aux caractéristiques des logements avec soit une forte présence de logements sociaux dont la rotation des occupants est assez limitée (comme à Gennevilliers, La Courneuve, Romainville, Stains, Bonneuil-sur-Marne, Orly et Vitry-sur-Seine); soit une forte présence de l'habitat individuel (comme à Aulnaysous-Bois, Le Blanc-Mesnil, Montfermeil, Tremblayen-France, Marolles-en-Brie), soit encore celles dont l'accès au parc résidentiel est particulièrement sélectif. Dans ces types de situations, les ménages ont une forte composante familiale et leur présence s'inscrit dans une logique d'installation durable.

Quels profils prédominent chez les nouveaux arrivants?

Groupe 1

Dominante de ménages jeunes sans enfant, avec une forte composante de cadres.

Dans ce groupe, les ménages entrants sont en grande partie des jeunes adultes sans enfants dont beaucoup relèvent sur le plan socioprofessionnel de la catégorie des cadres et des professions intellectuelles supérieures. Ces arrivées sont liées à la fois au caractère central ou bien desservi de ces zones, avec une forte densité d'emploi appuyée sur des activités tertiaires de haut niveau et un parc locatif privé très développé qui accueille l'essentiel de la mobilité.

Ce groupe concentre la plus forte proportion de ménages arrivés récemment (30 % contre 28 % en moyenne) du fait d'une forte attractivité par rapport aux jeunes ménages, aux personnes seules et aux familles des cadres supérieurs. Les ménages cadres sont plus

mobiles, notamment parce qu'ils sont moins que les autres freinés dans leurs parcours résidentiels par les contraintes économiques. Ils disposent de meilleurs revenus leur permettant de se loger dans ces secteurs ou à proximité, en locatif comme en accession, en dépit de niveaux de prix élevés.

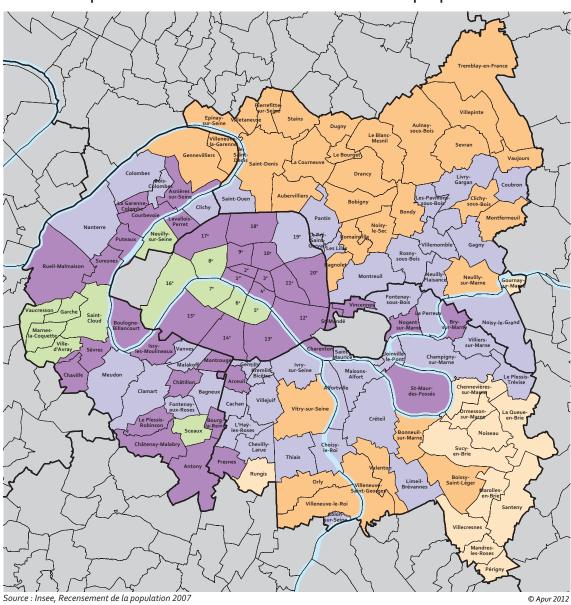
Par ailleurs, la jeunesse, moment de toutes les transitions vers l'autonomie, est l'occasion de multiples déménagements: départ du domicile familial souvent au moment des études, changement de logement, suite à l'obtention d'un emploi, d'une mise en couple ou de la naissance d'un enfant. De moindres exigences en surface, mais aussi le désir d'être logé en cœur d'agglomération, se traduisent par une part importante de jeunes dans les arrivées récentes même si les niveaux de prix élevés conduisent à une forte rotation dans le locatif privé.

Au sein des communes et arrondissements qui composent le groupe, les structures d'âge et les compositions familiales sont plus hétérogènes, du fait des caractéristiques du parc de logement et du niveau des prix : Paris

2 Une arrivée de petits ménages au centre et à l'ouest, tandis que les ménages familiaux plus modestes et moins mobiles s'installent en périphérie



Surreprésentation par rapport



3 Caractérisation des ménages entrants selon les groupes de communes (en %)

Exemple: En moyenne 47,5 % des ménages entrants dans les communes et arrondissements du groupe 1 sont des ménages cadres

Code couleur des lignes	valeur la plus élevée		valeur la plus faible
	des 5 groupes		des 5 groupes

	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Profil moyen des entrants
Nombre de ménages entrants *	415 500	73 000	213 900	9 600	101 800	813 800
Part de ménages entrants	30,1	28,6	26,5	24,0	22,2	27,7
Cadres	47,5	55,9	28,2	25,8	11,9	38,1
Professions intermédiaires	24,3	18,2	27,1	28,2	22,0	24,3
Employés	17,3	15,0	24,4	19,8	29,0	20,6
Ouvriers	7,2	4,7	16,1	18,9	31,7	12,7
Seuls	50,0	53,4	37,9	23,7	28,6	44,1
Couples sans enfants	21,7	18,3	20,9	18,9	17,9	20,7
Familles avec enfants	21,8	23,1	35,3	54,7	47,9	29,1
Familles monoparentales	5,1	4,8	8,4	9,8	11,5	6,8
Moins de 25 ans	16,4	21,6	11,9	5,9	8,4	14,6
25-34 ans	46,4	34,2	43,4	32,6	41,2	43,7
35-49 ans	24,6	25,4	30,9	41,7	35,9	27,9
50-64 ans	9,3	13,6	10,5	14,5	11,7	10,4
65 ans ou plus	3,2	5,3	3,3	5,3	2,9	3,4
Étudiants	8,4	15,2	4,4	0,7	2,1	7,1
Retraités	4,0	5,9	4,5	7,2	4,0	4,4
Chômeurs	6,9	5,3	8,8	4,6	12,7	8,0
Nationalité étrangère	14,9	21,1	17,6	11,3	31,3	18,2

^{*} ménages installés dans la commune ou arrondissement depuis moins de 5 ans.

Source : Insee, Recensement 2007

accueille plus d'étudiants et de personnes vivant seules; les communes de petite couronne accueillent davantage de jeunes actifs et de jeunes couples sans enfants.

Groupe 2

Des territoires très sélectifs qui accueillent essentiellement des cadres.

Dans ce groupe, les ménages cadres sont encore plus présents que dans le groupe 1. Ils représentent jusqu'à 60 % des ménages actifs entrants (48 % en moyenne dans le groupe 1). Outre la large place faite aux cadres, ces communes et arrondissements accueillent aussi plus d'étudiants et de ménages de plus de 50 ans que l'ensemble du centre d'agglomération.

Cependant le groupe n'est pas homogène. Alors que les cinq arrondissements parisiens et Neuilly-sur-Seine ont des densités d'emplois élevées et un parc locatif privé très développé, ce n'est pas le cas des communes très résidentielles de l'Ouest – Garches, Saint-Cloud, Vaucresson, Ville-d'Avray et Marne-la-Coquette – qui attirent surtout des familles aisées (44 % de ménages avec enfants) dont la plus grande partie accède à la propriété.

Groupe 3

Des ménages jeunes sans enfants à dominante de professions intermédiaires et d'employés.

Ce groupe de communes se rapproche le plus du profil moyen des ménages entrants dans le centre de l'agglomération parisienne. La présence des cadres et professions intermédiaires tend à se renforcer, et atteint près de la moitié des arrivants, l'autre moitié restant cependant constituée d'employés ou d'ouvriers. Les petits ménages, personnes seules et couples sans enfants, constituent 58 % du total, les familles monoparentales sont nettement plus nombreuses que dans les deux premiers groupes (8,4 % au lieu de 5 %). Globalement près de la moitié des nouveaux ménages se sont installés dans le parc locatif privé (48 %) mais la propriété et le locatif social accueillent aussi une part importante des entrants (respectivement 30 % et 18 %). Par ailleurs, la densité d'emplois est plutôt faible dans ce groupe. On peut distinguer trois sous-groupes :

 les communes qui attirent une part relativement importante de cadres du fait de la proximité immédiate de la capitale (Vanves, Malakoff, Clichy-sur-Seine, Montreuil) ou de celle du bois de Vincennes (Saint-Maurice, Joinville-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Alfortville, Le Perreux-sur-Marne). Le 19e arrondissement relève aussi de ce sous-groupe puisqu'il voit

entrer lui aussi plus de cadres que la moyenne du

groupe (36 %);

- celles qui attirent une population plus modeste, dont une part importante de personnes seules et de couples sans enfants, telles que les communes proches de Paris comme Saint-Ouen, Pantin, Ivry-sur-Seine, Montreuil, Alfortville ou Maisons-Alfort attirent une part importante de personnes seules et moins de cadres que la moyenne du groupe.
- celles qui reçoivent également une clientèle plus modeste mais avec une forte composante familiale, grâce à un parc social existant ou renforcé, comme

Créteil, Champigny-sur-Marne, Noisy-le-Grand ou Nanterre, Bagneux. ou à travers des quartiers pavillonnaires, très étendus comme à Gagny, Les-Pavillons-sous-Bois, Villemomble, Thiais ou encore Neuilly-Plaisance et Le Raincy.

Groupe 4

Dominante de familles avec enfants et de professions intermédiaires.

Hormis Chennevières-sur-Marne et Sucy-en-Brie, les communes qui constituent le groupe 4 ont en commun d'être de très petites communes ayant moins de 10 000 voire moins de 5 000 habitants. Ce sont également des communes (hors Ormesson-sur-Marne) dont la croissance urbaine est très récente (dans les années 80 pour les communes du plateau Briard ou Sucy-en-Brie, dans les années 90 à Rungis, Noiseau ou La Queue-en-Brie) et s'est essentiellement réalisée sous la forme de vastes lotissements pavillonnaires, habitat particulièrement favorable à l'accueil des familles avec enfants.

Parmi les communes qui se sont urbanisées dans les années 1980, un certain renouvellement de population est à l'œuvre, principalement sous l'effet des cadres quittant la commune au moment du passage à l'âge de la retraite remplacés par des ménages de professions intermédiaires (comme à Marolles-en-Brie ou La Queue-en-Brie); et/ou avec la construction de logements plus abordables (en taille et en coût) ouverts aux ménages de professions intermédiaires (comme à Rungis). De plus, certaines communes de ce groupe ont développé récemment l'activité « Maisons de retraite » attirant en conséquence une population de retraités.

Ce groupe de communes est très peu dense, tant en population (16 habitants à l'hectare en moyenne) qu'en emploi (8 emplois à l'hectare). Les petites communes qui composent ce groupe ont connu des taux de construction importants (+9,5 % en moyenne). Les nouveaux entrants sont plus souvent dans une logique d'installation durable: 58 % des nouveaux ménages sont propriétaires de leur logement en moyenne, tout comme 78 % de l'ensemble des ménages résidant dans ce groupe de communes.

Groupe 5

Dominante de familles avec enfants des catégories employés et ouvriers.

Une très grande partie de la Seine-Saint-Denis, les deux communes du nord des Hauts-de-Seine et sept communes du centre-sud du Val-de-Marne constituent un groupe assez nettement différent des autres, avec une dominante de familles des catégories employés et ouvriers (61 % des nouveaux arrivants, contre 39 % dans le groupe 3).

Leur tissu immobilier comporte une part importante de logements sociaux, un parc locatif privé de qualité souvent moyenne, un pavillonnaire plus petit et nettement plus accessible. Ce groupe de communes connaît par ailleurs une dynamique de construction de tous types de logements (+6,5 % entre 1999 et 2007).

Les communes de ce groupe restent souvent marquées par leur passé industriel ou ont accueilli les grands ensembles construits pour résoudre la crise du logement des années cinquante-soixante. Elles jouent un rôle d'accueil pour les ménages des classes populaires, nécessaire au maintien d'une relative mixité sociale dans le centre de l'agglomération parisienne.

Ces communes ne comptent en moyenne que 22 % de nouveaux ménages, ce qui en fait le groupe où la part de ménages entrants est la plus faible. La faible rotation dans le parc social est compensée par celle du parc locatif privé, mais la composition familiale et sociale correspond plus qu'ailleurs à une logique d'installation durable. En moyenne 40 % des ménages qui résident dans ces communes sont logés dans le parc social, tandis que 27 % des nouveaux ménages sont eux-mêmes entrés dans le parc social.

Les caractéristiques sociales, avec une très forte proportion de ménages d'origine étrangère (30 % des ménages entrants, contre 18 % en moyenne) et davantage de chômeurs (13 % des ménages entrants, contre 8 % en moyenne) montre très nettement le renforcement des inégalités, et la tendance d'une grande partie de l'agglomération centrale à exclure plus qu'à intégrer. Le rôle que joue la Seine-Saint-Denis dans l'accueil des familles modestes ou pauvres se traduit évidemment pour les collectivités par des charges bien plus lourdes d'intégration, par l'aide sociale et le soutien scolaire, et pour les actifs par des distances importantes à parcourir chaque jour. Pourtant ces populations actives sont essentielles au fonctionnement des services de la capitale et des pôles d'emploi tertiaires périphériques concentrés à l'ouest de l'agglomération.

Les différences entre communes tiennent à la proportion plus ou moins forte de logements sociaux et d'habitat pavillonnaire, ainsi qu'aux caractéristiques des pôles d'emploi et à la qualité de la desserte.

Quels logements pour l'accueil des nouveaux ménages?

Groupe 1

Le parc locatif privé et ancien accueille l'essentiel des mouvements.

Dans le groupe 1, qui se localise principalement à Paris et dans 3 communes limitrophes (Saint-Denis, Saint-Ouen, Ivry-sur-Seine) les nouveaux ménages arrivent surtout dans le parc locatif privé ancien dont le meublé constitue une part non négligeable. Les logements qui accueillent les nouveaux ménages sont le plus souvent de petite taille et le poids du parc ancien est considérable (66 % construits avant 1949).

Ce groupe a accueilli, en proportion, le plus de nouveaux ménages (30 %), le parc locatif privé jouant un rôle important dans la fluidité du parcours résidentiel des ménages. Toutefois, ce groupe comporte une certaine hétérogénéité, les niveaux de prix de Saint-Denis ou d'Ivry-sur-Seine étant loin de ceux de l'ouest de Paris,

et à Paris des arrondissements comme les 18e et 13e conservent une capacité d'accueil plus ouverte.

Groupe 2

Dominante du parc locatif privé dans l'accueil des ménages entrants, mais plus d'offres de logements récents et de possibilités d'accession à la propriété qu'à Paris.

Le groupe 2 dessine une couronne périphérique autour de la capitale, incluant deux arrondissements du nordest de Paris. Ces communes ont une démographie dynamique avec une croissance de la population de +1,1% par an en moyenne contre +0,7% dans le centre de l'agglomération.

Le locatif privé, qui assure à lui seul 48 % des capacités d'accueil, est complété par une construction récente importante – un logement sur cinq construit depuis 1990 – qui s'établit sur d'anciens espaces industriels, d'artisanat, ou vient densifier des quartiers pavillonnaires attractifs. Les possibilités d'accession à la propriété dans ces communes situées à proximité de Paris favorisent aussi

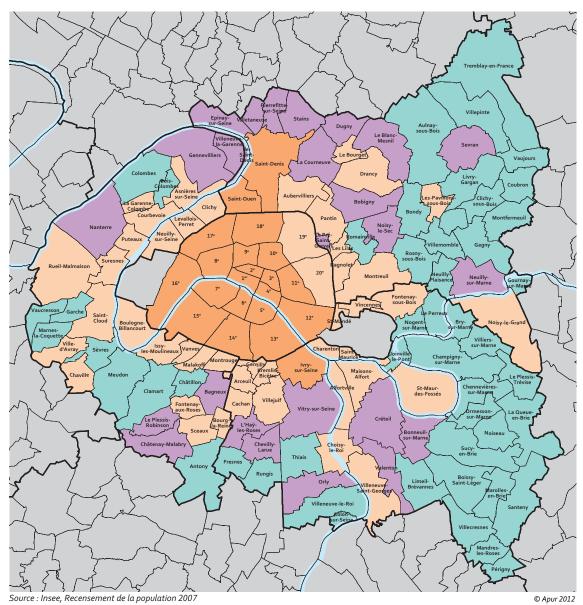
4 La typologie du parc de logements conditionne la mobilité des ménages dans les communes

Surreprésentation par rapport aux autres groupes

- parc locatif privé, appartements, parc ancien (avant 1949)
- parc locatif privé, appartements, parc récent (après 1990)
- G 3 Propriété occupante, parc construit après 1981
- parc social, parc datant de 1949-1975 et après 1990

Part des ménages entrants (%)





Garactérisation des statuts d'occupation et des logements des ménages entrants, selon les groupes de communes (en %)

Exemple: En moyenne 51,1 % des ménages entrants dans les communes et arrondissements du groupe 1 sont locataires dans le parc privé vide

Code couleur des lignes	valeur la plus élevée des 4 groupes		valeur la plus faible des 4 groupes	

	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Profil moyen des entrants
Nombre de ménages entrants *	312 400	298 600	124 000	78 800	813 800
Part de ménages entrants	29,9	28,7	24,9	22,1	27,7
Locataires dans le parc privé vide	51,1	47,5	35,8	30,8	45,5
Locataires dans le parc meublé	15,8	7,7	2,8	4,2	9,7
Locataires dans le parc social	8,0	13,9	15,0	33,3	13,7
Propriétaires occupant	18,1	27,0	43,1	27,6	26,1
Logement individuel	0,7	6,1	23,0	13,0	7,3
Collectif	94,3	91,1	75,5	84,5	89,3
Construit avant 1949	65,6	33,9	21,5	15,4	42,4
Construit entre 1949 et 1974	17,3	28,6	38,8	43,8	27,3
Construit entre 1975 et 1981	6,6	10,1	9,8	14,0	9,1
Construit entre 1982 et 1989	2,3	5,6	7,4	5,9	4,6
Construit entre 1990 et 1998	3,9	10,8	11,3	10,0	8,2
Construit depuis 1999 (partiel)	4,3	10,9	11,3	10,8	8,4

^{*} ménages installés dans la commune ou arrondissement depuis moins de 5 ans.

Source: Insee, Recensement 2007

l'arrivée de nouveaux ménages : 27 % des nouveaux ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit plus que dans le premier groupe (18 %).

La proximité des pôles d'emplois favorise les investissements des promoteurs en direction des petits ménages, en particulier autour de la Défense ou en périphérie sud de Paris. Toutefois au sein de ce groupe, des communes très résidentielles et attractives pour les familles comme Saint-Cloud, Rueil-Malmaison, Sceaux ou Saint-Maurdes-Fossés se différencient nettement de secteurs résidentiels plus accessibles à des populations moins aisées, comme Drancy, Choisy-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges ou Noisy-le-Grand.

Groupe 3

Des arrivées nombreuses par l'accession à la propriété et une place importante de l'habitat individuel.

Ce groupe se caractérise par sa position géographique en périphérie du cœur d'agglomération correspondant à de moindres densités du fait de vastes étendues d'habitat pavillonnaire qui accueillent 23 % de nouveaux venus. Dans ce groupe, une grande part des nouveaux ménages s'installent dans les communes par l'accession à la propriété (43 % contre 26 % en moyenne dans les communes du centre de l'agglomération). Ces communes se caractérisent aussi par l'importance du parc de logements construits entre 1949 et 1974 (39 %) et de logements récents (22 % des logements construits après 1990, contre 16 % dans l'ensemble).

Ce groupe rassemble des communes qui ne se ressemblent pas au plan des prix immobiliers. Des communes comme Bondy, Aulnay-sous-Bois, Thiais ou Champigny-sur-Marne ou encore Clichy-sous-Bois, qui offrent un parc locatif social important et des logements en accession sociale, se différencient nettement du Raincy, de Chennevières-Ormesson, ou encore de Sèvres, Meudon ou Clamart.

Malgré une part importante de logements construits récemment, les communes de ce groupe rassemblent moins de nouveaux ménages (25 %) que le groupe 1 (30 %) où la construction récente est pourtant faible. La mobilité comparativement faible observée dans ces communes se relie aux caractéristiques de l'habitat – importance du pavillonnaire, des grands logements et de la propriété occupante – et renvoie à des démarches d'installation durable des ménages.

Groupe 4

Une dominante locative, où l'habitat social accueille un tiers des nouveaux arrivants.

Les communes de ce groupe ont accueilli massivement des ensembles de logements sociaux dans la période 1950-1974. En moyenne, un tiers des nouveaux arrivants dans ces communes se sont installés dans un logement social, soit une part plus de deux fois supérieure à celle observée dans l'ensemble du centre d'agglomération. La mixité des tissus urbains dans ces communes se traduit par des quartiers pavillonnaires qui accueillent 13 % des ménages entrants et un secteur locatif privé qui héberge 35 % des nouveaux ménages, une part quasi égale avec les arrivées dans les logements sociaux.

Les caractéristiques des logements dans ce groupe se traduisent par la plus faible proportion de nouveaux ménages (22 %) et donc, par contraste, par une plus forte propension a une installation de long terme dans ces communes, voire à l'aboutissement d'un parcours résidentiel.

Nouveaux emplois, nouveaux logements: quels moteurs pour la mobilité résidentielle?

Groupe 1

Une forte densité d'emplois, peu de construction, des prix immobiliers élevés.

Dans le groupe 1, la plupart des arrondissements parisiens et quatre communes limitrophes se caractérisent par une très forte densité d'emplois mais par des dynamiques de construction et de hausses d'emplois entre 1999 et 2007 inférieures à la moyenne de l'ensemble formé par Paris et la Petite couronne. La mobilité des ménages s'y produit essentiellement dans le parc existant, souvent ancien et de petite taille. L'attractivité de ces communes et arrondissements est liée en particulier à la proximité de l'offre d'emplois (en moyenne plus de 215 emplois au km²) et plus généralement à l'attrait de la vie parisienne et aux avantages de la centralité. Les prix immobiliers y sont en moyenne deux fois plus élevés dans l'habitat ancien que dans l'ensemble du cœur d'agglomération.

En tant que pôle d'emplois établi, et grâce aux caractéristiques du parc de logements, le groupe 1 est celui qui a accueilli la plus forte proportion de nouveaux ménages (30 %).

Groupe 2

Alliance d'une construction élevée et d'un dynamisme économique renforcé.

Les communes du groupe 2 allient un taux de construction et un rythme de gains d'emplois supérieurs à la moyenne observée entre 1999 et 2007 dans l'ensemble formé de Paris et de la petite couronne.

À Clichy, Montreuil et Saint-Denis le dynamisme économique a été très important entre 1999 et 2007 avec une hausse du nombre d'emplois supérieure à 3 %/an, pour des communes bénéficiant déjà d'une densité d'emplois équivalente ou supérieure à la moyenne. Saint-Denis se distingue en plus par un taux de construction très élevé (16 %). Ce fort développement de Saint-Denis entre 1999 et 2007 sur le plan de l'emploi et de la construction se traduit par une forte attractivité (28 % de ménages entrants), qui rappelle l'évolution des pôles de l'ouest en fort développement, autour de la Défense ou d'Issy-les-Moulineaux.

Dans d'autres communes comme Courbevoie, Issy-les-Moulineaux, Rungis et Alfortville, l'attractivité résidentielle tire parti de zones d'activités dynamiques, dans la commune ou à proximité immédiate. Le taux de construction entre 1999 et 2007 se situe autour de 16 à 17 % dans ces trois communes. Le Plessis-Robinson est la commune ou le rythme de construction a été le plus rapide sur la période (taux de construction de 31 % entre 1999 et 2007). Enfin, un certain nombre de petites communes ont connu des dynamiques importantes comme Santeny, Mandres-les-Roses ou encore Vaujours.

Groupe 3

Rythme de construction élevé ou dynamisme économique important.

Les communes de ce groupe se caractérisent soit par un dynamisme économique supérieur à la moyenne entre 1999 et 2007, soit par un taux de construction plus important que la moyenne.

Les 13°, 14°, 18°, 19°, 20° arrondissements et 17 communes ont connu des gains d'emplois à un rythme plus élevé que la moyenne de Paris-Petite couronne. Parmi elles, Vanves, Boulogne-Billancourt ou Levallois-Perret s'intègrent aux secteurs de concentration de l'emploi tertiaire de haut niveau dans l'ouest parisien.

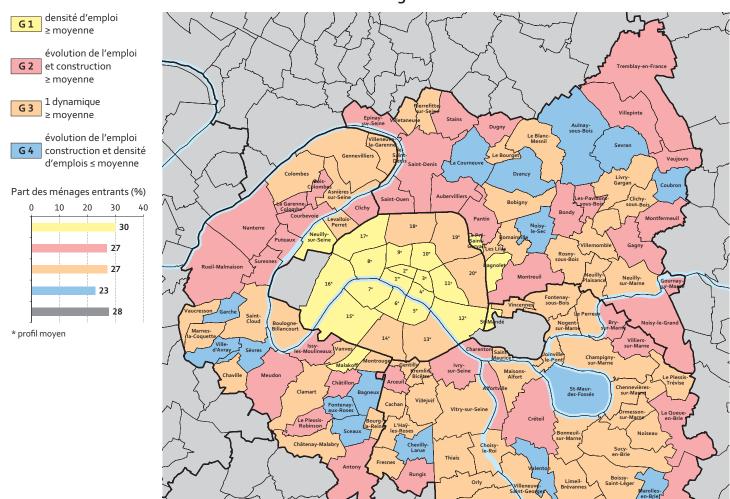
D'autres communes se caractérisent plutôt par un fort dynamisme de construction neuve: c'est le cas de Montrouge, Le Bourget, Cachan, Choisy-le-Roi, Limeil-Brévannes, Noiseau, Le Plessis-Trévise et Villejuif qui ont connu des taux de construction supérieurs à 12 % entre 1999 et 2007.

Groupe 4

Communes résidentielles à faible rythme de construction.

Un groupe de 16 communes se distingue par la faiblesse des densités d'emplois (moins de 20 emplois par hectare), et une construction atone. Pour certaines d'entre elles, comme Saint-Maur-des-Fossés, Marolles-en-Brie, Garches, Sèvres, Ville-d'Avray ou Sceaux, il s'agit avant tout de secteurs très résidentiels qui maintiennent leur statut; d'autres marquent plutôt une stagnation voire une régression, comme La Courneuve, Drancy, Aulnay-sous-Bois, Sevran, Noisy-le-Sec, qui est aussi la conséquence d'un secteur économique en crise. Des parentés dans le rythme d'évolution ne doivent pas masquer qu'il s'agit en fait de symptômes assez différents, qui n'appellent pas les mêmes correctifs.

6 Construction de logements, dynamisme économique et densités d'emplois favorisent la mobilité des ménages



Caractérisation des moteurs du territoire – construction et emploi – et des prix immobiliers, selon les groupes de communes

Notaires de Paris – Île-de-France; Clameur

Sources: Insee, Recensement de la population 1999 et 2007; Ville de Paris, Gerco 2007; Sitadel2 2007; Perval;

© Apur 2012

Code couleur des lignes	valeur la plus élevée des 4 groupes			valeur la plus faible des 4 groupes	
	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Profil moyen des entrants
Nombre de ménages entrants *	235 800	196 100	335 300	46 600	813 800
Part de ménages entrants (en %)	30,3	27,4	27,0	22,8	27,7
Taux de construction 1999-2007 (Gerco, Sitadel2) (en %)	2,1	10,2	5,5	2,8	5,4
Évolution du nombre d'emplois (% par an)	0,6	2,3	1,2	0,1	1,2
Évolution en valeurs relatives des prix des appartements anciens (en %) (2001-2007) (moyenne)	84,5	111,7	105,3	95,7	102,6
Taux de logements existants (avant 1999, recensement) (en %)	98,2	91,9	95,2	97,0	95,3
Densité d'emplois (à l'hectare)	214,6	37,6	36,5	16,7	50,1
Prix moyens des appartements anciens au m² (moyenne) – Février 2012 (en euros)	8 688	3 911	4 068	3 783	4 637

Quel impact sur la composition sociale des territoires?

Les évolutions socioprofessionnelles 1999-2007 dans le centre de l'agglomération parisienne comme aux plans régional et national sont marquées de façon globale par la progression des « cadres et professions intellectuelles supérieures » et le recul des « ouvriers » et « employés ». Ces évolutions prolongent des tendances engagées depuis plusieurs décennies.

Plus marquées à Paris et dans les Hauts-de-Seine qu'au niveau régional, elles reflètent à la fois l'évolution de la structure des emplois, de plus en plus qualifiés et l'effet amplificateur des prix immobiliers sur les choix résidentiels. La hausse très vive des prix et des loyers des appartements au cours des années 1999 à 2007 (et au-delà) n'a pu que favoriser ces évolutions.

La part des cadres et professions intellectuelles supérieures dans la population active du centre de l'agglomération parisienne est passée de 24,6 à 30,3 %, soit une hausse de près de 6 points. Même si la hausse de la part des cadres s'observe également en Seine-Saint-Denis, elle est encore moins marquée que dans l'ensemble de la France métropolitaine: 12,3 % de la population active est cadre en 2008 (+2,8 points). Sur ce plan, les écarts entre Paris et la Seine-Saint-Denis se sont donc accentués.

Les migrations résidentielles contribuent à renforcer la présence de ménages cadres à l'Ouest, tandis qu'un certain nombre de communes restent peu attractives pour les ménages des catégories supérieures. En limite de la capitale (Saint-Ouen, Saint-Denis, Montreuil, Ivry-sur-Seine, Gentilly), les cadres sont bien plus nombreux, en proportion, parmi les ménages entrants que parmi les ménages installés dans ces communes depuis plus de cinq ans. Cela montre à la fois un renforcement de

Un impact important des migrations résidentielles sur de la sociologie des territoires

		% cadres entants		
		> < % cadres		
% cadres installés	>= moyenne	G1	G 3	
% cadr insta	< moyenne	G 2	G 4	

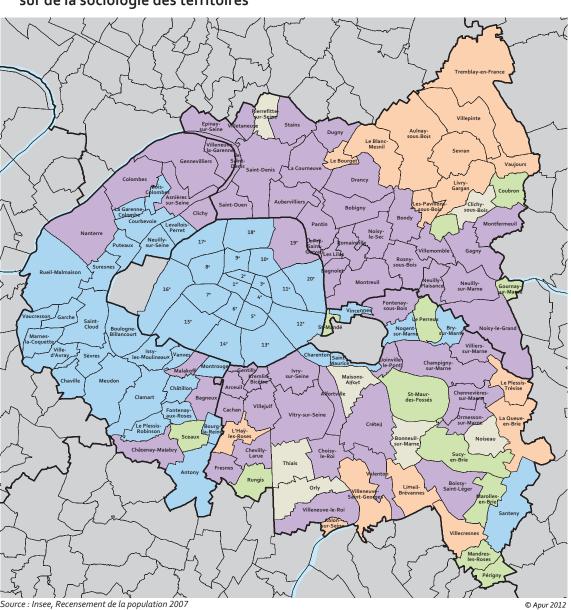
Dans les communes grisées, la structure des ménages entrants est proche de celle des ménages installés depuis plus de 5 ans.

Note: description des groupes Groupe 1: les cadres sont très présents et les ménages récemment installés renforcent la présence des cadres dans la commune ou arrondissement.

Groupe 2 : les cadres sont peu présents mais les ménages récemment installés renforcent la présence des cadres dans la commune ou arrondissement.

Groupe 3 : les cadres sont très présents, mais les cades sont moins présents, en proportion, parmi les nouveaux arrivants.

Groupe 4: les cadres sont peu présents et les cades sont moins présents, en proportion, parmi les nouveaux arrivants.



l'attractivité de ces secteurs sous l'effet du différentiel de prix, de l'amélioration des transports (tramways, prolongements de lignes de métro) et de la mutation de vastes secteurs en rénovation urbaine.

Groupe 1

Renforcement de la forte présence des cadres.

Dans ce groupe, les migrations renforcent la présence des ménages cadres là où leur part était déjà élevée (44 % des ménages actifs contre 32 % dans l'ensemble de Paris et petite couronne). Avec la hausse des prix immobiliers et des loyers, ces territoires deviennent de plus en plus sélectifs pour une population aisée. Entre 1999 et 2007, c'est dans ce groupe que la part de cadres parmi l'ensemble des actifs de ces communes a le plus augmenté, passant de 35 % de cadres en 1999 à 42 % en 2007 (+7 points).

Dans le 1^{er} arrondissement, à Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Le Plessis-Robinson, Puteaux et Suresnes l'écart entre les ménages cadres entrants et les ménages installés est supérieur à 10 points, marquant des évolutions socio-démographiques très nettes et une sélection importante à l'entrée. Dans d'autres secteurs, la présence d'un parc social important permet le maintien d'une diversité sociale, même parmi les nouveaux venus.

Groupe 2

Recomposition sociale en faveur des cadres.

Une soixantaine de communes sont dans une dynamique de transformations sociales: elles ont attiré, en proportion, plus de ménages cadres parmi les nouveaux ménages qu'il n'y en avait parmi les ménages installés. Dans ce groupe, Châtenay-Malabry, Clichy, Nanterre, Alfortville et Gentilly sont les communes où cet écart entrants-installés est le plus fort (+ de 10 points d'écarts).

Cette recomposition sociale touche aussi fortement le 19e arrondissement et les communes limitrophes de Paris avec plus de 5 points d'écarts entre les ménages entrants et les ménages installés (Saint-Ouen, Saint-Denis, Montreuil, Bagnolet, Ivry-sur-Seine, Gentilly...). Ces communes bénéficient des avantages de la centralité et attirent plus de cadres qu'auparavant. D'autres enfin bénéficient d'un tissu pavillonnaire particulièrement attractif à proximité de Paris ou des réseaux de transport rapides.

Groupe 3

Recomposition sociale en défaveur des cadres.

Un petit groupe d'une douzaine de communes se caractérise par une moindre proportion d'entrants cadres que parmi les ménages installés. La construction de logements plus abordables a permis à des catégories intermédiaires de s'installer dans des communes anciennement surtout accessibles pour les cadres, par exemple à Rungis.

Ailleurs, c'est plutôt le niveau très élevé de sélectivité qui se traduit par des taux un peu plus faibles parmi les nouveaux venus, comme à Sceaux, Saint-Maur-des-Fossés, Le Perreux-sur-Marne ou Le Raincy. Dans certains cas, en l'absence de construction, le renouvellement de la population se fait par l'arrivée de professions intermédiaires en remplacement de ménages cadres, par exemple à Marolles-en-Brie.

Groupe 4

Une dominante de catégories sociales moins favorisées.

Dans une vingtaine de communes situées en périphérie du centre d'agglomération, au nord-est et au sud-est, les cadres sont peu nombreux et ces communes en accueillent encore moins parmi les nouveaux ménages. Deux groupes sont pourtant à distinguer:

- d'un côté les communes industrieuses allant du Bourget à Roissy, où les implantations industrielles continuent à attirer du personnel d'exécution et des emplois d'encadrement de niveau moyen;
- d'autre part celles dont l'éloignement, les mauvaises conditions de transport ou les choix des promoteurs ciblent davantage catégories moyennes solvables et revenus familiaux, comme à Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Villeneuve-Saint-Georges, Limeil-Brévannes.

■ Méthodologie

Typologie du profil des ménages entrants entre 2002 et 2007

Cette typologie a été obtenue en réalisant une Analyse en Composantes Principales puis une Classification ascendante hiérarchique sur les variables actives suivantes:

- la part de ménages cadres ou professions intellectuelles supérieures parmi les ménages actifs entrants dans la commune ou l'arrondissement;
- la part de ménages professions intermédiaires parmi les ménages actifs entrants dans la commune ou l'arrondissement;
- · la part de ménages en couple sans enfant parmi les ménages entrants dans la commune ou l'arrondissement
- la part de ménages en familles avec enfant(s) parmi les ménages entrants dans la commune ou l'arrondissement:
- · la part de ménages de 25-34 ans parmi les ménages entrants dans la commune ou l'arrondissement.

Typologie du parc de logements qui a accueilli les ménages entrants entre 2002 et 2007

Cette typologie a été obtenue en réalisant une Analyse en Composantes Principales puis une Classification ascendante hiérarchique sur les variables actives suivantes:

- · la part de ménages entrants locataires dans d'un logement loué vide ;
- la part de ménages entrants locataires dans d'un logement HLM;
- la part de ménages entrants locataires dans d'un logement loué meublé;
- · la part de ménages entrants propriétaires de leur logement.

Typologie des liens entre construction, emploi et mobilité

Cette typologie a été obtenue en regroupant les groupes de communes par filtres successifs :

- les communes où le taux de construction entre 1999 et 2007 et le rythme de hausse du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 ont été supérieurs à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne;
- les communes où le taux de construction entre 1999 et 2007 ou le rythme de hausse du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 ont été supérieurs à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne ;
- les communes où le taux de construction entre 1999 et 2007 et le rythme de hausse du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 ont été inférieurs à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne, mais où la densité d'emplois en 2007 est supérieure à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne;
- les communes où le taux de construction entre 1999 et 2007 et le rythme de hausse du nombre d'emplois entre 1999 et 2007 ont été inférieurs à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne, mais où la densité d'emplois en 2007 est inférieure à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne.

Typologie de l'impact des migrations résidentielles sur la composition sociale des ménages

Cette typologie a été obtenue en regroupant les groupes de communes par filtres successifs :

- les communes où la part des ménages cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de 5 ans dans la commune ou l'arrondissement est supérieure à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne; et où l'écart est positif entre la part de cadres parmi les ménages actifs entrants et la part de cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de cinq ans;
- les communes où la part des ménages cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de 5 ans dans la commune ou l'arrondissement est inférieure à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne; et où l'écart est positif entre la part de cadres parmi les ménages actifs entrants et la part de cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de cinq ans;
- les communes où la part des ménages cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de 5 ans dans la commune ou l'arrondissement est supérieure à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne; et où l'écart est négatif entre la part de cadres parmi les ménages actifs entrants et la part de cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de cinq ans;
- les communes où la part des ménages cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de 5 ans dans la commune ou l'arrondissement est inférieure à la moyenne observée dans l'ensemble du centre de l'agglomération parisienne; et où l'écart est négatif entre la part de cadres parmi les ménages actifs entrants et la part de cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de cinq ans;
- les communes où l'écart entre la part de cadres parmi les ménages actifs entrants et la part de cadres parmi les ménages actifs installés depuis plus de cinq ans était compris entre +0,5 point et -0,5 points ont été grisées.

Sources et définitions

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 rénovée, 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 la période 2002-2007, et les évolutions en termes d'emplois, de construction, 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 2000-2007.

Ménage entrant/nouveau ménage : un ménage entrant/nouveau ménage est recensé dans une commune ou un arrondissement différent de celle (ou celui) où il résidait 5 ans auparavant. Un ménage entrant/nouveau ménage est un ménage dont la personne de référence est entrante. 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.

Pour en savoir plus

N. Augustine et P. Virot: « Les migrations résidentielles s'accentuent dans le centre de l'agglomération parisienne », Apur, 2012.

S. Roger: « Population, logement, emploi: Résultats de l'exploitation globale 2008 et chiffres de population 2009 », Apur, février 2012.

Directrice de la publication : Dominique Alba Étude réalisée par : Pauline Virot (Apur) Sous la direction de : Audry Jean-Marie (Apur)

Maquette: Florent Bruneau

www.apur.org