

LES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES EN ÎLE-DE-FRANCE

Une mobilité de proximité et une mobilité axiale

75% des ménages mobiles franciliens résidaient déjà en Île-de-France cinq ans plus tôt.

Pour eux, le marché immobilier reste avant tout un marché local ou axial. La plupart ont déménagé à proximité de leur lieu de résidence précédent :

- 35 % ont déménagé sans changer de commune
- 16 % ont déménagé dans une commune limitrophe
- **71 % n'ont pas dépassé le périmètre de trois couronnes successives de communes autour de leur lieu de résidence initial**
- Les autres ménages ont obéi à une logique axiale : parmi les ménages qui ont effectué une mobilité résidentielle au sein de l'Île-de-France, 90% sont restés dans le même faisceau ou n'ont pas dépassé le périmètre de trois couronnes successives de communes autour de leur lieu de résidence initial.

Le parc locatif social, une vocation locale forte

Parmi les ménages entrés récemment dans un logement social de quatre pièces ou plus en Île-de-France :

- 50% résidaient déjà dans la commune cinq ans plus tôt
- Deux sur cinq vivaient ailleurs en Île-de-France

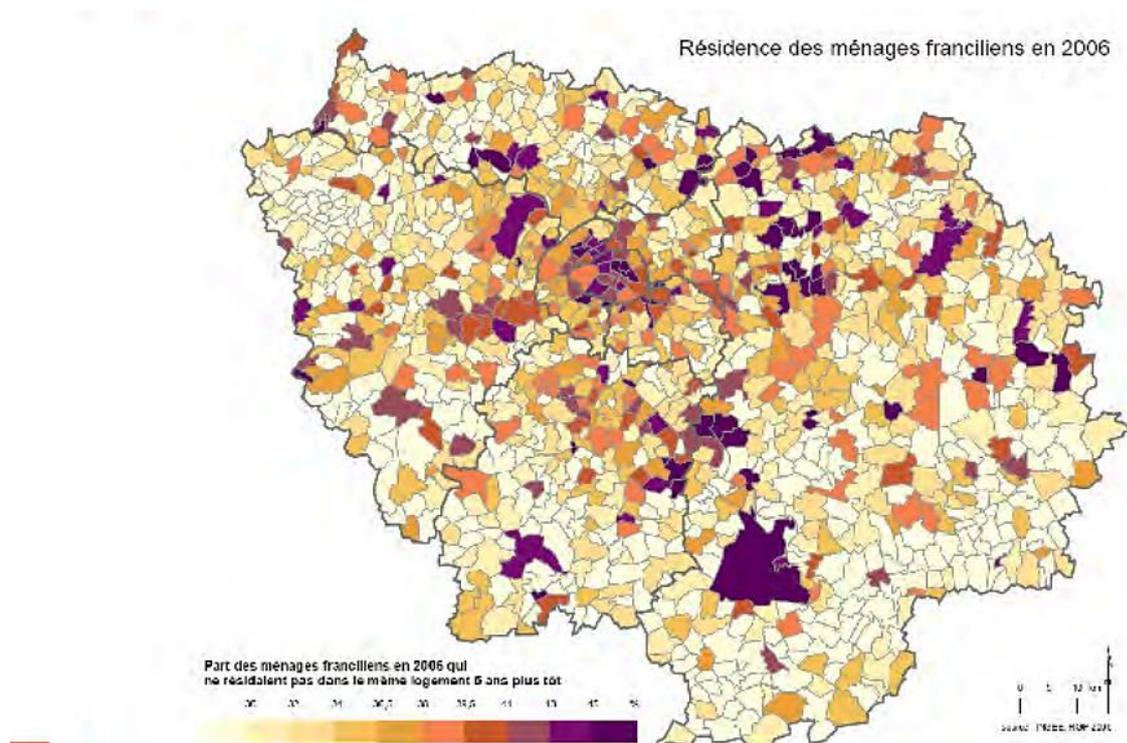
Parmi les propriétaires entrés récemment dans leur logement en îdF :

- 30% résidaient déjà dans la commune cinq ans plus tôt
- 61 %vivaient ailleurs en Île-de-France

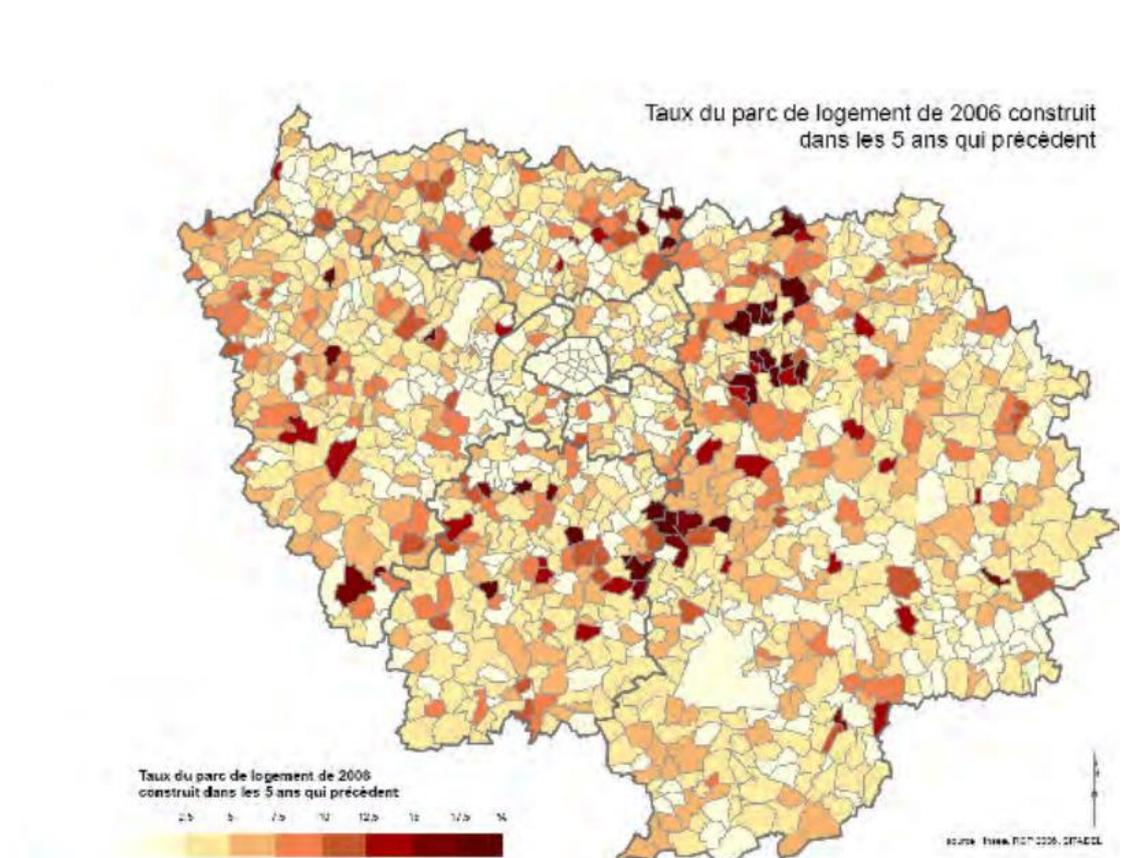
Parmi les locataires de studios ou de deux pièces dans le libre entrés récemment dans leur logement en îdF :

- 25% résidaient déjà dans la commune cinq ans plus tôt
- 37 %vivaient ailleurs en Île-de-France
- 39% ne résidaient pas en Île-de-France

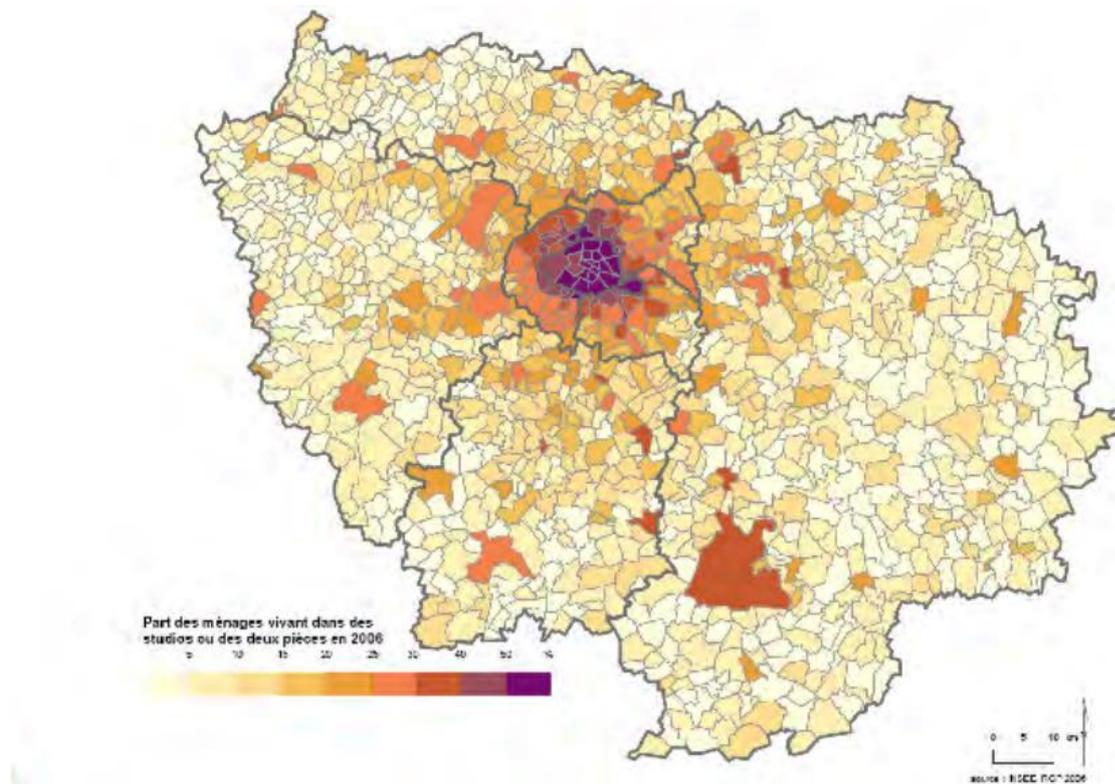
Localement, la proportion d'éménagés récents est d'autant plus forte ...



... que la construction neuve est élevée ...



... et que le parc locatif de petite taille est important



Les studios et les deux pièces génèrent une mobilité extrarégionale

→ Paris et les Hauts-de-Seine regroupent

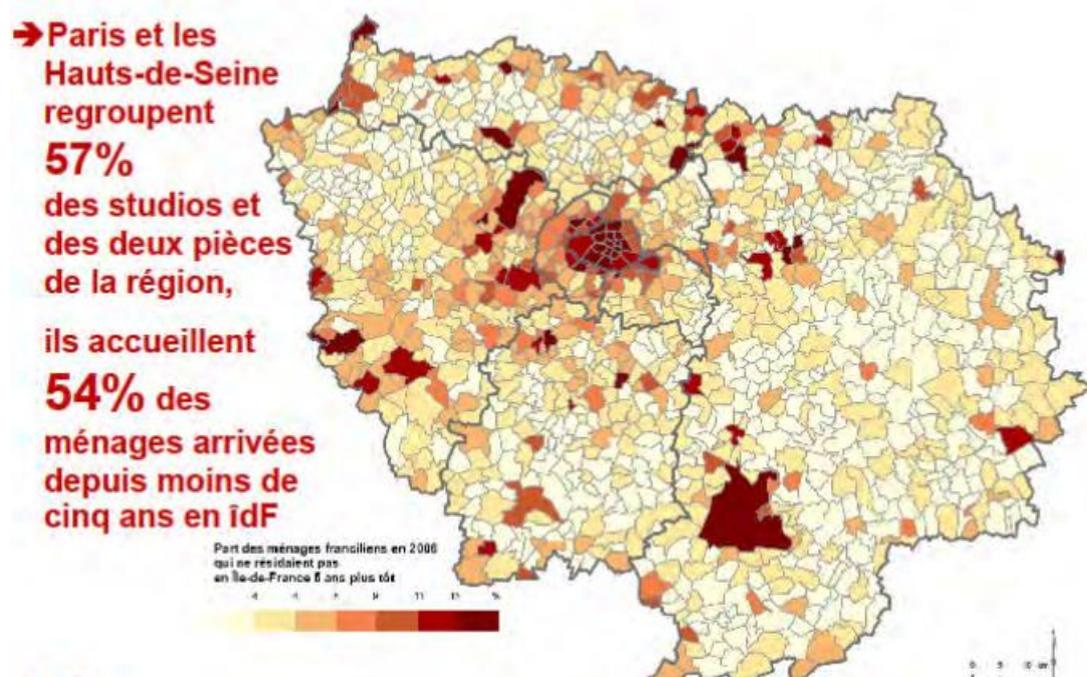
57%

des studios et des deux pièces de la région,

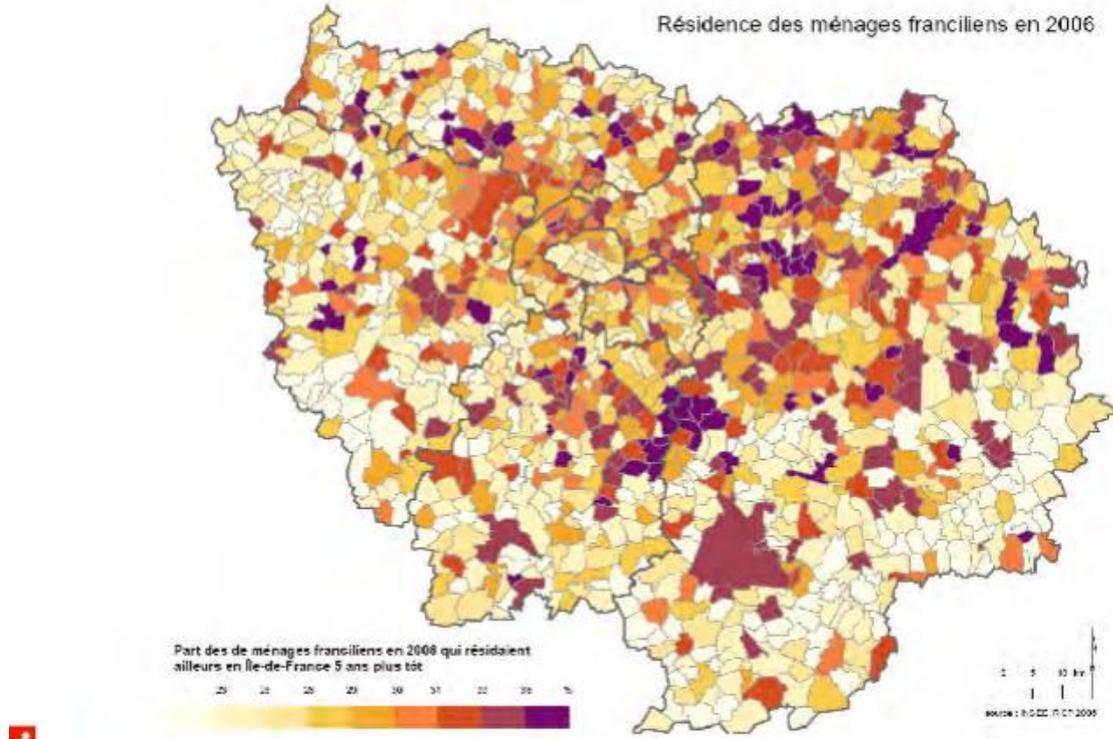
ils accueillent

54% des

ménages arrivés depuis moins de cinq ans en îdF

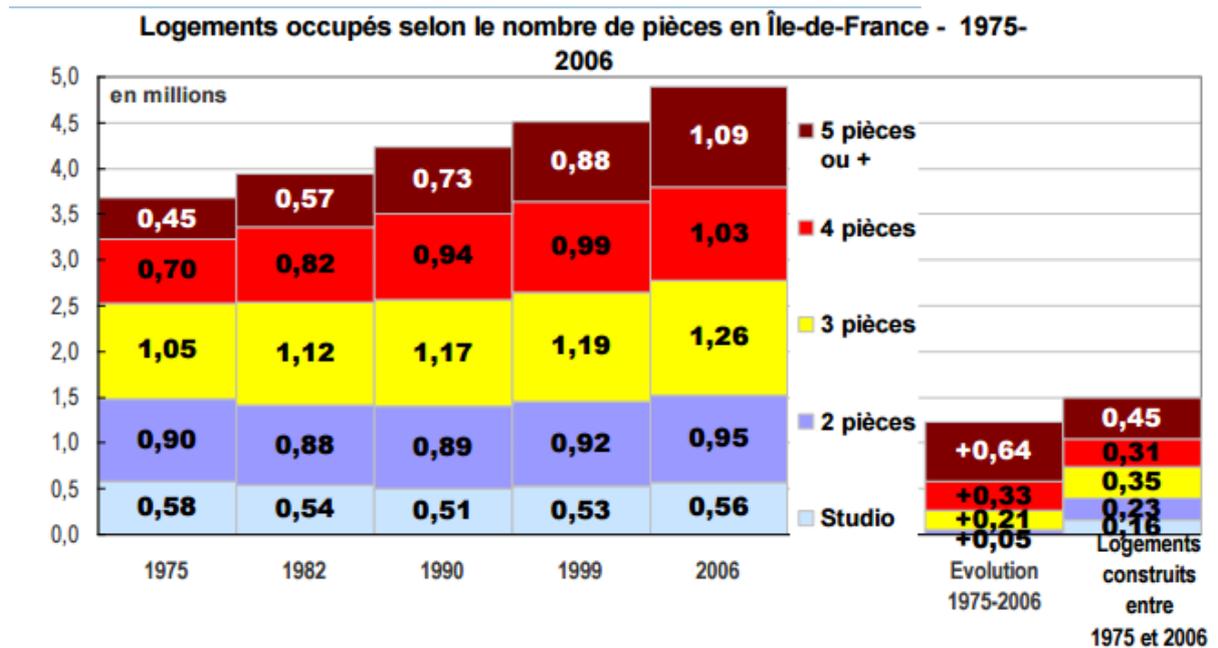


La construction neuve génère plutôt une mobilité intra-régionale



Petits logements : une fonction de primo-accueil en recul en îdF :

1,5 million de logements occupés en 2006 ont été construits en Île-de-France entre 1975 et 2006 ... sans augmentation du nombre de studios ou de deux pièces.



Un parc de résidences principales qui a progressé de 25 % en une trentaine d'années.

Secteurs d'occupation	1984	% colonne	2013	% colonne	Evolution 1984/2013 %	Evolution 1984/2013 en volume
	a	b	c	d	c/a	c-a
TOTAL	4 109 082	100	5 125 611	100	24,7	1 016 529
Non accédants	786 395	19,1	1 589 739	31,0	102,2	803 344
Accédants	832 726	20,3	903 859	17,6	8,5	71 133
Tous propriétaires	1 619 121	39,4	2 493 598	48,4	54,0	874 477
HLM	785 907	19,1	1 191 743	23,3	51,6	405 836
Social non hlm	129 286	3,1	16 018	0,3	-87,6	-113 268
Loi de 48	279 546	6,8	25 422	0,5	-90,9	-254 124
Sous loc, meublés	134 761	3,3	178 133	3,5	32,2	43 372
Ensemble parc social de fait	543 593	13,2	219 573	4,3	-59,6	-324 020
Ensemble HLM + social de fait	1 329 500	32,3	1 427 334	27,5	7,4	97 834
Locatif libre	888 550	21,6	1 035 254	20,2	16,5	146 704
Tous locataires	2 218 050	53,9	2 462 588	47,7	11,0	244 538
Logés gratuit.	271 911	6,6	182 444	3,6	-32,9	-89 467

Source : Insee, ENL 1984 et 2013 (provisoire), Traitement IAU IdF

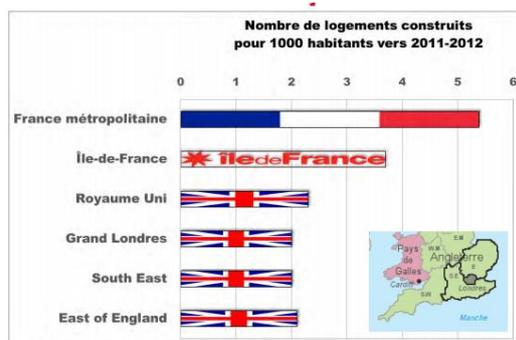
L'essentiel de la progression des résidences principales depuis 30 ans est due à l'augmentation du parc occupé en propriété par des non accédants.

L'augmentation importante du parc HLM s'est en fait substituée à hauteur de 80% à la disparition du « parc social de fait » (loi de 1948, sous-location, meublés, hôtels)

Le parc locatif privé progresse mais sa fonction régresse sensiblement (20% du parc occupé en 2013 contre 22% en 1982).

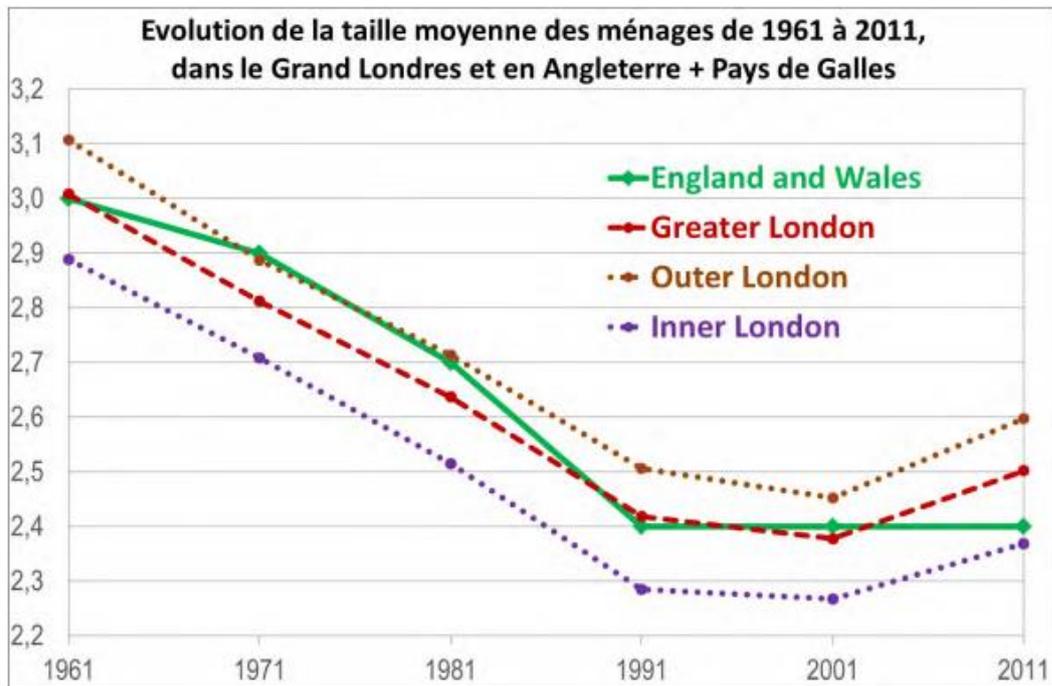
Comparaisons entre l'Île-de-France et Grand Londres

Un solde migratoire international deux à trois fois plus important dans le Grand Londres qu'en Île-de-France. Le solde naturel du Grand Londres, comme celui du Royaume Uni, a pratiquement doublé en 10 ans. Et cela, en dépit d'un nombre de logements neufs construits encore plus faible qu'en Île-de-France, signe que l'attractivité des grandes métropoles tient bien à leur marché de l'emploi et non à leur marché immobilier.



Sources : <http://www.insee.fr> ; <http://www.statistics.gov.uk> ; <http://www.insee.fr> ; <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/inflogements.html>

La faiblesse de la construction neuve dans le Grand Londres va de pair avec une croissance démographique forte depuis 2001. Conséquence : remontée de la taille moyenne des ménages.



Sources : <http://data.london.gov.uk/datastore/package/historical-census-tables>