

Dans les pôles des grandes aires d'attraction des villes, sept emménagements sur dix en 2020 sont issus du même pôle

Insee Première • n° 1988 • Mars 2024



Malgré les restrictions liées à l'épidémie de Covid-19, les mobilités résidentielles en 2020 s'inscrivent dans la continuité des années récentes. Un ménage sur dix a déménagé au cours de l'année et pour trois déménagements sur dix, le nouveau logement est éloigné de moins de deux kilomètres du précédent. Ces déménagements de proximité sont plus fréquents dans les pôles des aires d'attraction des villes que dans les couronnes périurbaines autour de ces pôles.

En moyenne, dans les pôles des plus grandes aires d'attraction des villes, sept emménagements sur dix proviennent du pôle lui-même. Cette part est encore plus élevée quand les ménages s'installent comme propriétaires.

Les déménagements à l'intérieur d'un même pôle se font principalement entre deux quartiers au niveau de vie similaire ou proche.

En 2020, malgré trois mois et demi de confinement, un **ménage fiscal** sur dix (10,7 %) a déménagé en France métropolitaine, en Martinique ou à La Réunion selon le fichier démographique sur les logements et les individus (Fidéli) ► **sources**, une proportion à peine moins élevée qu'en 2019 (11,0 %) ► **figure 1**. Les déménagements sont un peu plus nombreux en 2021 (11,4 %), retrouvant un niveau proche de celui de 2016.

Les plus jeunes déménagent davantage que les plus âgés : les ménages dont le référent a moins de 25 ans déménagent en 2020 sept fois plus (29 %) que ceux dont le référent a 60 ans ou plus (4 %). Les ménages composés d'une personne seule ainsi que les familles monoparentales déménagent aussi plus souvent que les couples (respectivement 13 % et 14 %, contre 8 % pour les couples, avec ou sans enfants).

En 2020, les ménages emménagent dans les mêmes types de logement que les années passées. En particulier, 37 % des emménagements se font dans une maison, comme en 2019 et en hausse de 3 points par rapport à 2016. L'augmentation des emménagements en maison entre 2016 et 2020 est plus marquée dans les Pays de la Loire et en Bretagne (+7 points, pour atteindre respectivement 56 % et 52 % en 2020), ainsi qu'en Centre-Val de Loire et en Nouvelle-Aquitaine (+5 points, 53 %), quatre régions parmi lesquelles la part des maisons dans l'habitat est supérieure à 70 %, avec les Hauts-de-France. En 2020 comme en 2016, six ménages sur dix qui s'installent en maison vivaient déjà

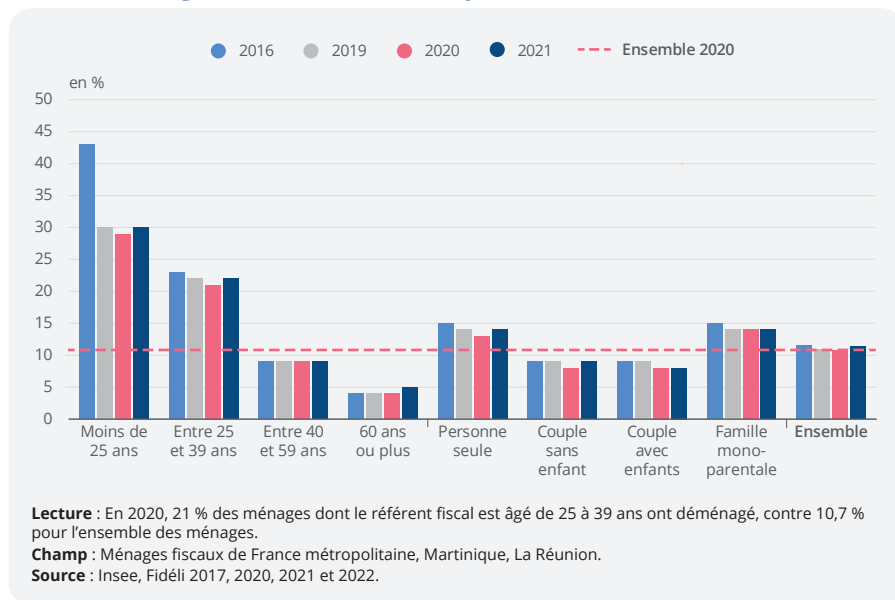
dans une maison l'année précédant leur déménagement. Dans le même temps, la part des ménages qui bénéficient de 15 m² supplémentaires ou plus après avoir déménagé (soit environ une pièce ou plus) continue d'augmenter (29 % en 2016, 31 % en 2019 et 32 % en 2020). Les emménagements dans un logement de 100 m² ou plus sont quant à eux aussi fréquents en 2020 que l'année précédente (18 %), un peu plus qu'en 2016 (16 %).

En 2020, 30 % des emménagements concernent des ménages qui s'installent comme propriétaires de leur logement.

Cette part est équivalente à celle de 2019 et supérieure à celle de 2016 (24 %). Parmi les ménages qui emménagent en tant que propriétaires en 2020, la moitié était locataire l'année précédant l'eménagement (51 %), en légère baisse par rapport aux années précédentes (52 % en 2019 et 54 % en 2016).

Parmi les emménagements en tant que locataires (70 % de l'ensemble), 69 % des ménages habitaient déjà dans une location l'année précédente, une proportion stable par rapport à 2019 et 2016. Les emménagements en **logement social**

► 1. Part de ménages fiscaux ayant déménagé depuis 2016, selon l'âge et la configuration familiale de la personne de référence



comptent pour 21 % des emménagements en location en 2020 (23 % en 2016). Parmi les ménages qui emménagent dans un logement social en 2020, 47 % résidaient déjà en logement social l'année précédente, 17 % étaient propriétaires de leur logement et 36 % étaient locataires dans le parc privé.

En 2020, comme les années précédentes, 30 % des déménagements se font dans un rayon de deux kilomètres

Les déménagements « près de chez soi » sont fréquents : en 2020, trois ménages sur dix déménagent à moins de deux kilomètres de leur ancien logement, une proportion stable par rapport aux années précédentes. Ces déménagements de proximité s'orientent majoritairement (68 %) vers les pôles des **aires d'attraction des villes (AAV)**, plus fréquemment encore que l'ensemble des déménagements (59 %). À l'opposé, les déménagements de « longue distance » – à 100 kilomètres ou plus du précédent logement – représentent 17 % de l'ensemble des mobilités résidentielles en 2020, comme en 2016 et en 2019. Ceux à plus de 200 kilomètres ou avec changement de région sont un peu plus fréquents en 2021 que les années précédentes.

Quelle que soit la taille de l'AAV, les mobilités résidentielles de proximité sont plus fréquentes parmi les déménagements à destination des pôles (34 %) qu'à destination des couronnes (23 %) ► **figure 2**. Les pôles principaux des plus grandes AAV (celles de 200 000 habitants ou plus) concentrent 47 % des emménagements de moins de deux kilomètres et 43 % de l'ensemble des emménagements (toutes distances confondues).

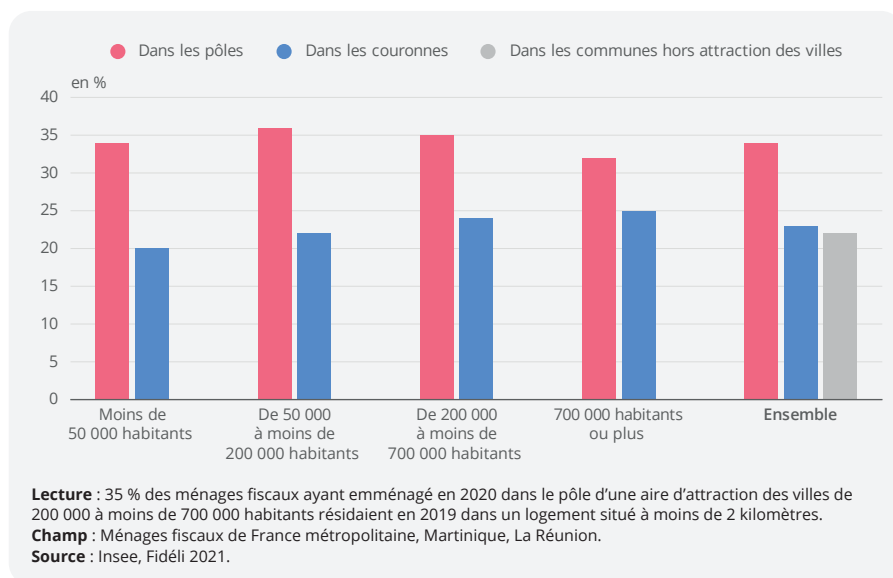
Depuis 2016, la part des mobilités de proximité est stable dans les pôles des grandes AAV, hormis dans le pôle parisien où elle diminue de 2,3 points. Elle est également en baisse de 2,5 points dans les pôles des AAV de moins de 200 000 habitants.

68 % des ménages qui emménagent dans un pôle d'une grande AAV habitaient déjà ce pôle

En moyenne, 68 % des emménagements dans les pôles des grandes AAV sont des **emménagements intrapôles** (c'est-à-dire au sein d'un même pôle). De façon complémentaire, en moyenne, 32 % des installations dans les pôles des grandes AAV sont des emménagements dits **extrapôles**.

Ces derniers proviennent soit de la couronne du pôle (8 %), soit d'un autre pôle d'une grande AAV (10 %) ou de sa couronne (4 %),

► 2. Part des emménagements à moins de 2 kilomètres en 2020, selon la taille des aires d'attraction des villes



► Encadré – Au sein de chaque pôle des grandes AAV, une mesure des déménagements entre quartiers

Pour analyser les mobilités résidentielles au sein des pôles des aires d'attraction des villes (AAV) de 200 000 habitants ou plus, ces derniers sont découpés en carreaux de 200 m de côté. Un « quartier » est alors assimilé dans cette étude à un carreau. Chaque carreau est caractérisé par le niveau de vie médian des individus qui le composent au 1^{er} janvier 2021. Au sein du pôle, les carreaux sont ainsi classés en cinquièmes de niveau de vie, du premier cinquième (carreaux aux habitants les plus modestes de chaque pôle) au dernier cinquième (carreaux aux habitants les plus aisés). Par exemple, dans le pôle parisien qui couvre un territoire un peu plus large que Paris et sa petite couronne, de Torcy à l'est à Trappes à l'ouest et de Pontoise au nord à Evry-Courcouronnes au sud, les ménages habitent un quartier modeste si le revenu médian de ce quartier est inférieur à 20 310 euros, plutôt modeste si ce revenu médian est compris entre 20 310 et 25 220 euros, intermédiaire entre 25 220 et 29 320 euros, plutôt aisé entre 29 320 et 34 600 euros et aisé si ce revenu est supérieur à 34 600 euros. Ces niveaux sont spécifiques à chaque pôle. Les ménages ayant déménagé au cours de l'année 2020 au sein du même carreau, soit 8 % des déménagements, ont été exclus de l'analyse des mobilités entre chaque type de quartier.

Pour les pôles des plus grandes AAV pour lesquels cette analyse est développée, la population totale est de 24 millions d'habitants. Par ailleurs, 17 millions de personnes résident dans les couronnes de ces mêmes AAV.

ou bien d'un pôle d'une AAV de moins de 200 000 habitants (5 %) ou de sa couronne (4 %), ou encore de communes situées en dehors des aires d'attraction des villes (1 %).

Parmi les emménagements intrapôles, les familles monoparentales et les couples avec enfants sont plus représentés (respectivement 13 % et 17 %) que parmi les emménagements extrapôles (8 % et 9 %). À l'inverse, les personnes seules y sont moins représentées, tout en étant majoritaires parmi l'ensemble des emménagements : 52 % des mobilités résidentielles intrapôles sont le fait de personnes seules, contre 65 % des mobilités résidentielles extrapôles.

En 2020, en moyenne dans les pôles des grandes AAV, 79 % des emménagements en tant que propriétaires correspondent à une mobilité intrapôle, que le ménage ait été propriétaire ou locataire l'année précédente. La part de ces mobilités intrapôles est encore plus élevée pour les ménages qui s'installent en tant que propriétaires dans

un pôle d'une grande AAV alors qu'ils étaient locataires l'année précédente (86 %).

Parmi les ménages qui déménagent au sein du même pôle d'une grande AAV, 38 % s'installent dans un logement de taille relativement équivalente au précédent (à 15 m² près), soit 1,6 fois plus souvent que les ménages qui viennent de l'extérieur du pôle (24 %). Ces derniers renoncent quant à eux plus souvent à une partie de la surface de leur ancien logement : en effet, 58 % des arrivants dans les pôles des grandes AAV perdent au moins 15 m² de surface, soit 2,0 fois plus souvent que les ménages qui déménagent au sein de ces mêmes pôles (29 %). Cet écart peut être lié à la fois au type de logement occupé avant et après l'emménagement et au profil des ménages. En particulier, la part des déménagements depuis une maison vers un appartement est beaucoup plus forte parmi les arrivées dans les pôles des grandes AAV (47 %) que parmi les déménagements au sein de ces mêmes pôles (11 %).

Des déménagements intrapôles un peu plus fréquents dans les quartiers modestes ou, à l'opposé, aisés

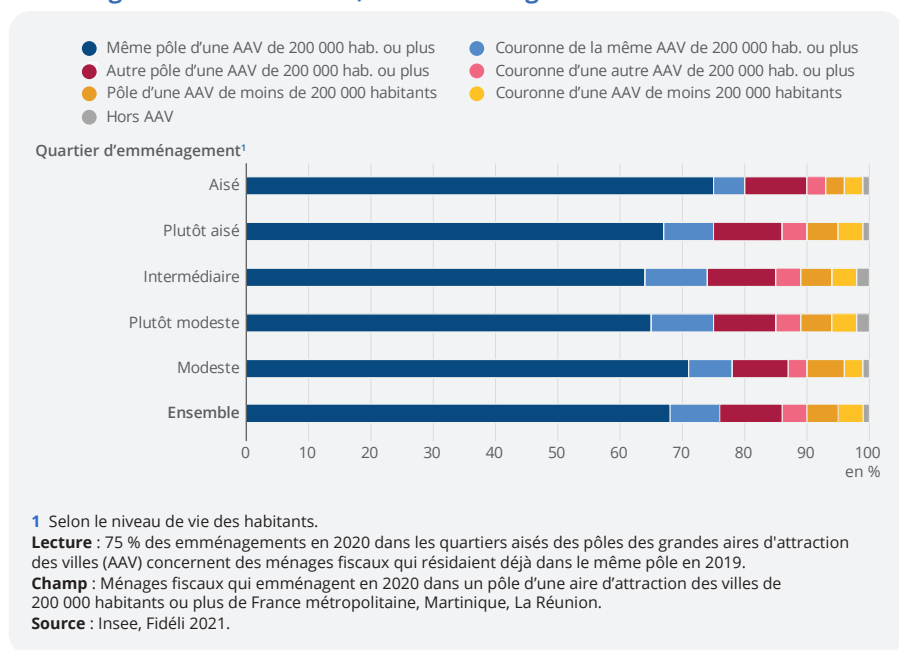
Chaque pôle des grandes AAV peut être découpé en quartiers (carreaux de 200 m de côté) et chacun de ces quartiers peut être caractérisé selon le niveau de vie de ses habitants, permettant de définir à parts égales les quartiers modestes, plutôt modestes, intermédiaires, plutôt aisés et aisés ► **encadré**. En moyenne, les quartiers modestes et les quartiers aisés accueillent un peu plus de ménages qui résidaient déjà au sein du pôle l'année précédant leur emménagement (respectivement 71 % et 75 %) que les autres quartiers (environ 65 %) ► **figure 3**. Ces derniers accueillent, quant à eux, davantage de ménages en provenance de la couronne du pôle ou d'un autre pôle d'une grande AAV.

Sept emménagements intrapôles sur dix se font entre deux quartiers de niveau de vie similaire ou proche

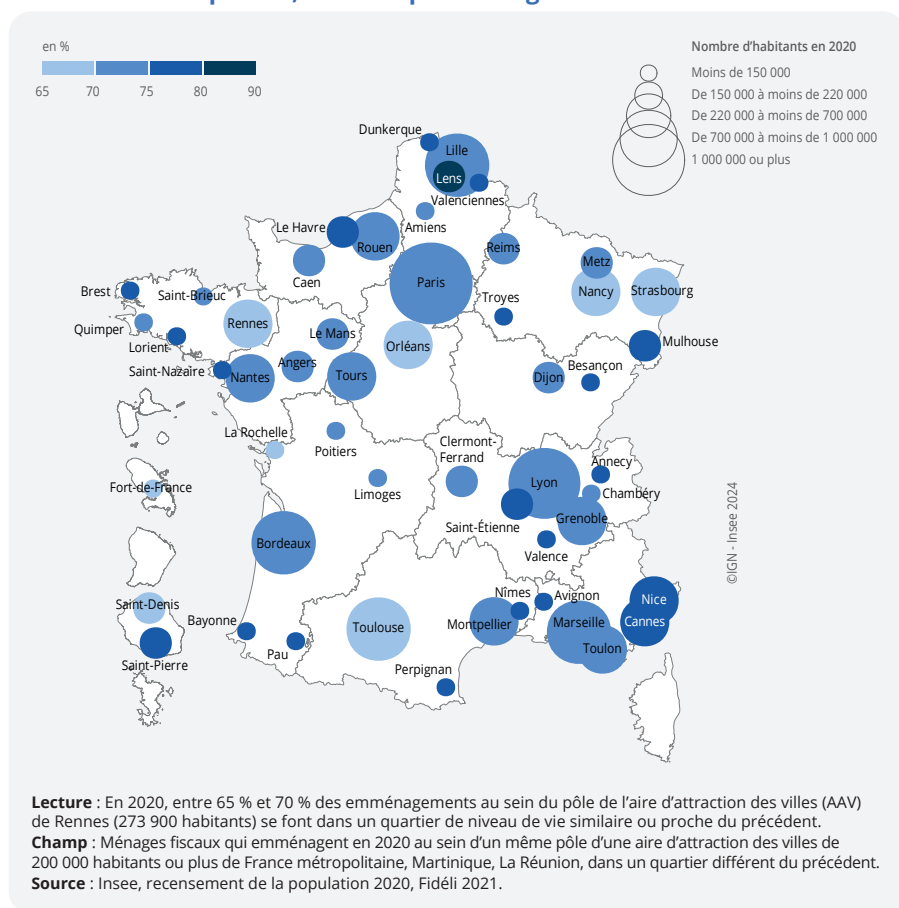
Parmi les grandes AAV, lorsque les ménages déménagent au sein de leur pôle, ils emménagent la plupart du temps dans un quartier ayant un niveau de vie proche du précédent. En effet, en moyenne dans ces pôles, 71 % des emménagements intrapôles se font dans un quartier au niveau de vie équivalent, une catégorie au-dessous ou une catégorie au-dessus du niveau de vie du quartier précédent, alors que cette proportion serait proche de 50 % si les mobilités étaient uniformément réparties entre les types de quartier. Cette part est élevée dans tous les pôles des grandes AAV, comprise entre 65 % et 90 % ► **figure 4**. Ainsi, parmi les ménages qui déménagent au sein de leur pôle et qui emménagent dans un quartier modeste, 45 % sont issus d'un quartier modeste, 24 % d'un quartier plutôt modeste et seulement 6 % sont issus d'un quartier aisé ► **figure 5**. De même, parmi les mobilités résidentielles au sein d'un même pôle d'une grande AAV à destination d'un quartier aisé, 51 % correspondent à des emménagements depuis un autre quartier aisé du pôle, 21 % depuis un quartier plutôt aisé et 6 % à des emménagements depuis un quartier modeste.

Par ailleurs, au sein des pôles, l'installation dans un quartier plus aisé ne se fait pas au détriment de la surface du nouveau logement. En effet, parmi les emménagements dans un quartier plus aisé que le quartier d'origine, 30 % se font dans un logement plus petit d'au moins 15 m² et 35 % dans un logement plus grand d'au moins 15 m², soit une répartition quasi identique à celle de l'ensemble des emménagements intrapôles (respectivement 31 % et

► 3. Origine des emménagements dans les différents quartiers des pôles des grandes AAV en 2020, selon le zonage en AAV



► 4. Emménagements intrapôles entre deux quartiers de niveau de vie similaire ou proche, dans les pôles des grandes AAV en 2020

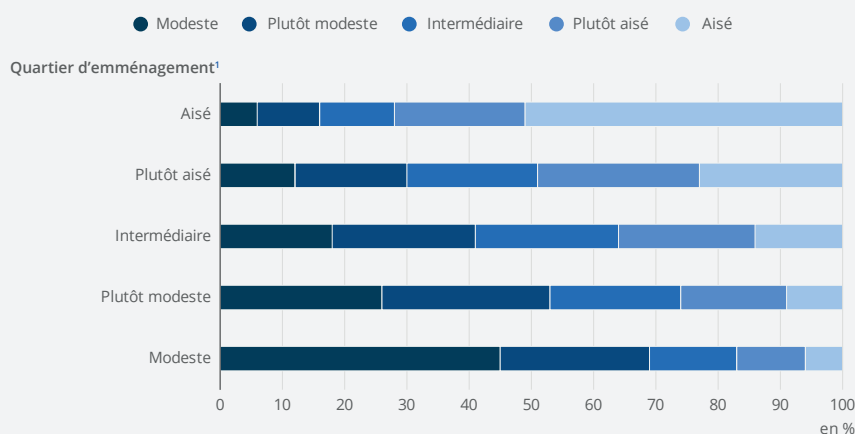


35 %). De même, emménager dans un quartier moins aisé ne permet pas plus fréquemment de gagner en surface puisque 33 % des emménagements à destination d'un quartier moins aisé que le quartier d'origine se font dans un logement plus grand d'au moins

15 m², contre 35 % pour l'ensemble des emménagements intrapôles.

En moyenne au sein des pôles des grandes AAV, 73 % des ménages quittant une location pour emménager dans un logement dont ils sont propriétaires s'installent

► 5. Origine des emménagements intrapôles en 2020, selon le type de quartier



1 Selon le niveau de vie des habitants.

Lecture : Parmi les mobilités intrapôles en 2020, 45 % des ménages qui emménagent dans un quartier modeste habitaient déjà un autre quartier modeste du pôle en 2019.

Champ : Ménages fiscaux qui emménagent en 2020 au sein d'un même pôle d'une aire d'attraction des villes de 200 000 habitants ou plus de France métropolitaine, Martinique, La Réunion, dans un quartier différent du précédent.

Source : Insee, Fidéli 2021.

► Sources

Cette étude mobilise le [fichier démographique sur les logements et les individus \(Fidéli\)](#), afin de comptabiliser et décrire les déménagements des ménages fiscaux ayant lieu en 2020, année non couverte par les enquêtes annuelles de recensement (EAR) en raison de la crise sanitaire due à l'épidémie de Covid-19. L'EAR de 2022 permet seulement de connaître la part des ménages qui, début 2022, déclarent avoir emménagé dans leur résidence principale actuelle en 2020 : 8,0 %, contre 8,7 % à 8,9 % pour les emménagements de 2015 à 2018 déclarés entre 2017 et 2020. Les proportions de déménagements calculées à partir de Fidéli sont cohérentes avec les résultats du recensement de la population (RP), source de référence sur les mobilités résidentielles. Par rapport au RP, Fidéli a notamment l'avantage de permettre une analyse à l'échelle infracommunale. En disposant des caractéristiques des ménages avant et après l'année de déménagement, Fidéli permet également une mesure des évolutions de ces caractéristiques, par exemple la proportion de ménages fiscaux qui quittent une location pour s'installer en tant que propriétaire de leur résidence principale.

Les millésimes 2017, 2020, 2021 et 2022 de Fidéli sont mobilisés dans le cadre de cette étude sur un champ qui inclut la France métropolitaine, la Martinique et La Réunion.

► Définitions

Un **ménage fiscal** est un ménage constitué par le regroupement des foyers fiscaux répertoriés dans un même logement. Les personnes ne disposant pas de leur indépendance fiscale (essentiellement des étudiants) sont comptées dans les ménages où elles déclarent leurs revenus même si elles occupent un logement indépendant. Ainsi, la mobilité résidentielle des étudiants est sous-estimée dans cette étude.

Un **logement social** correspond dans cette étude à un logement appartenant à un bailleur social, qu'il s'agisse d'un bailleur d'habitat à loyer modéré (HLM) ou une société d'économie mixte (SEM) et que le logement soit conventionné ou non.

L'**aire d'attraction d'une ville (AAV)** est l'ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Dans le cas d'une aire multipolaire, seul le pôle principal de l'aire est considéré, c'est-à-dire le pôle regroupant le plus grand nombre d'emplois.

Dans cette étude, un **emménagement intrapôle** désigne une mobilité résidentielle au sein du même pôle d'une aire d'attraction des villes (AAV) de 200 000 habitants ou plus. Un **emménagement extrapôle** correspond à un emménagement dans un pôle d'une AAV de 200 000 habitants ou plus depuis un logement situé en dehors de ce pôle. Par exemple, un emménagement à Cesson-Sévigné depuis Rennes (communes toutes deux situées dans le pôle de l'AAV de Rennes) est un emménagement intrapôle. Un emménagement à Rennes depuis Nantes est un emménagement extrapôle.

dans un quartier ayant un niveau de vie proche du précédent, une proportion légèrement supérieure à l'ensemble des emménagements intrapôles (71 %). Pour autant, les emménagements intrapôles depuis une location vers un statut de propriétaire sont plus fréquents dans les quartiers intermédiaires, plutôt aisés et aisés (environ 20 % des emménagements dans ces quartiers, quel que soit le quartier d'origine) que dans les quartiers modestes et plutôt modestes (respectivement 9 % et 16 %). Par ailleurs, 72 % des emménagements intrapôles dans un quartier modeste sont des installations dans un logement social, contre 8 % dans un quartier plutôt aisé et 5 % dans un quartier aisé.

Quel que soit le quartier d'installation, emménager dans un logement plus grand que le précédent est plus fréquent pour les ménages qui quittent une location pour devenir propriétaire au sein du pôle que pour l'ensemble des emménagements intrapôles. En effet, 50 % des premiers s'installent dans un logement plus grand d'au moins 15 m², soit 15 points de plus que pour l'ensemble des emménagements intrapôles. Ce gain peut notamment s'expliquer par la nature du logement occupé : 24 % des ménages qui deviennent propriétaires passent d'un appartement à une maison, contre seulement 5 % des locataires qui restent locataires. ●

Simon Bertin, Clément Cohen, Gabrielle Gallic (Insee)

Retrouvez les données en téléchargement sur www.insee.fr

► Pour en savoir plus

- **Brutel C.**, « [En 2021, des déménagements un peu plus nombreux qu'avant la crise sanitaire depuis l'Île-de-France vers les autres régions](#) », Insee Première n° 1954, juin 2023.
- **Groupe de travail Insee sur le thème « télétravail et mobilité des ménages »**, « [Crise sanitaire et développement du télétravail : davantage de départs des pôles des grandes métropoles et de l'aire parisienne](#) », Insee Analyses n° 81, mars 2023.
- **Milet H., Maisetti N., Simon É.**, « [Exode urbain, un mythe, des réalités](#) », ministère de la Transition écologique, ministère délégué chargé des Collectivités territoriales et de la ruralité, février 2022.
- **Haran L., Garnier M., Baccaini B.**, « [Les mobilités résidentielles en France – Tendances et impacts territoriaux](#) », Rapport 2018 de l'Observatoire des territoires, Commissariat général à l'égalité des territoires (CGET), janvier 2019.

Direction générale :
88 avenue Verdier
92541 Montrouge Cedex

Rédaction en chef :
B. Lhommeau,
S. Pujol

Maquette :
B. Rols

Code Sage : IP241988
ISSN 0997 – 6252
© Insee 2024
Reproduction partielle autorisée sous réserve de la mention de la source et de l'auteur



Directeur de la publication :
Jean-Luc Tavernier

Rédaction :
J.-P. Rathle

@InseeFr
www.insee.fr

