

**Communiqué de presse**  
Paris, le 7 mai 2013

## Répondre à l'enjeu de mobilité résidentielle : l'autre pari du Grand Paris

**Paris, le 7 mai 2013 - La dernière étude de la chaire Ville et Immobilier, publiée par Claire Juillard dans *L'Observateur de l'Immobilier du Crédit Foncier* de ce mois, révèle que pour répondre à la demande de logement en région parisienne, il ne faut pas seulement construire plus de logements mais prendre en compte l'enjeu de mobilité résidentielle.**

Quand la loi du Grand Paris pose l'objectif de construire 70 000 logements par an, contre 40 000 en moyenne pendant les années 2000, elle appelle à consentir un effort considérable pour répondre à une demande croissante dans un contexte de creusement du déficit d'offre. Cette réponse est partielle et sous-estime l'accroissement et la diversification des **mobilités résidentielles**. **A l'heure du « Nouveau » Grand Paris, l'étude de Claire Juillard révèle les effets massifs de cette tendance insuffisamment prise en compte.** Parmi les effets qu'elle détaille, trois sont déterminants :

### 1. Plus de flux migratoires à destination et en provenance de Paris

Entre 2003 et 2008, plus de 800 000 personnes se sont présentées à l'entrée de l'aire urbaine de Paris et 900 000 à la sortie (fig. 1). Paris perd certes davantage d'habitants qu'elle n'en gagne, mais elle constitue de plus en plus une étape dans le parcours des Français et des migrants étrangers. L'enjeu est de consolider sa place dans les circuits de mobilité résidentielle français et internationaux. Alors que la concurrence s'accroît entre les métropoles, il en va de son dynamisme démographique et de son développement économique : quand Paris attire des jeunes, elle augmente sa fécondité et dope sa croissance naturelle ; quand elle attire des cadres, elle élève encore son niveau de qualification générale et renforce sa compétitivité.

Pour entretenir la mécanique, l'amélioration des conditions d'accès au logement apparaît d'autant plus indispensable qu'elle profiterait aussi aux familles et aux classes moyennes et populaires, catégories qui, en pleine malaise résidentiel, ont tendance à quitter Paris et sa région alors même qu'elles y remplissent des fonctions essentielles à l'équilibre socio-économique.

## 2. Plus de chocs dans les parcours résidentiels

Décohabitations en solo, installations en couple, séparations et recompositions familiales : les parcours résidentiels suivent la multiplication des étapes du cycle de vie. Non seulement leurs étapes sont plus nombreuses mais leur déroulé est plus heurté. Avec la précarité financière qu'elle induit, l'instabilité familiale, en particulier, engage dans un épisode d'un genre nouveau : la perte du statut de propriétaire et le retour dans le parc locatif. Dans ce cas, l'enjeu est d'amortir le choc. Une solution réside dans la diversification de l'offre locative. En particulier, il s'agit de renforcer encore les moyens de redéployer l'offre à loyer intermédiaire. Parce que les mobilités de proximité (logique d'ancrage) priment dans les arbitrages des ménages, l'effort doit être consenti y compris en périphérie, là où, précisément, les ménages se voient contraints de renoncer à leur statut de propriétaire.

## 3. Plus de parcours bloqués

Lorsqu'ils ne subissent pas des accidents de parcours, les ménages sont de plus en plus nombreux à être captifs de leur logement. La cherté du logement apparaît clairement en cause dans leur blocage. A l'achat, les légères baisses de prix enfin récemment enregistrées, y compris dans Paris intra-muros, n'y font rien : la tendance générale reste à l'accroissement de la sélectivité des marchés immobiliers. Une raison en est le plus fort renchérissement des biens les moins chers relativement aux biens les plus chers (+220% contre +135% dans Paris intra-muros) (fig. 2). Sur le marché locatif privé, le « saut à la relocation » pratiqué à l'occasion de changements de locataires fait également barrage. D'ailleurs, celui-ci est également préjudiciable à l'attractivité même de Paris du fait qu'il remet en cause la fonction d'accueil qu'assure traditionnellement le parc locatif privé auprès des migrants.

### **Résultat : pour répondre à l'enjeu de mobilité résidentielle, il faut rééquilibrer l'« équation logement »**

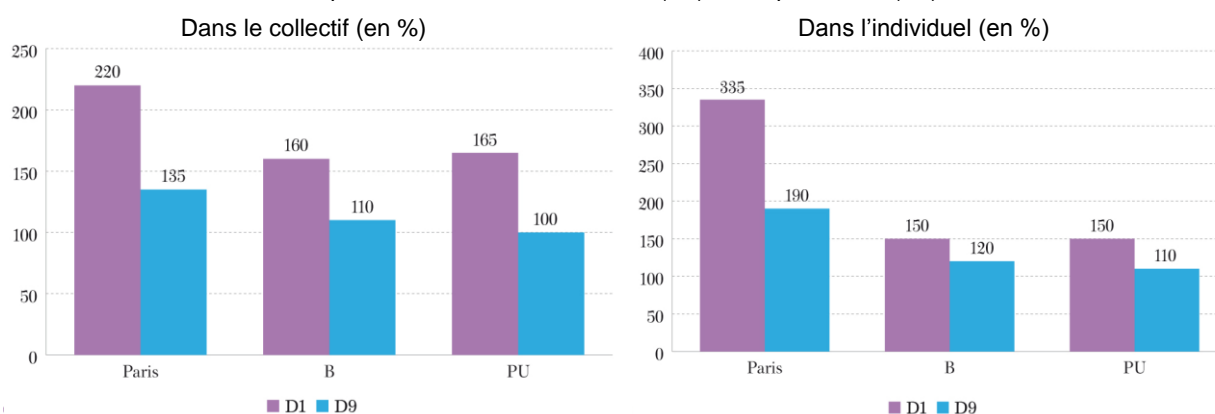
Dans l'« équation logement », la localisation, le statut d'occupation, la taille et le type de logement se correspondent si bien qu'il est difficile de dépasser l'alternative suivante : louer un (petit) appartement dans le centre ou acheter une (grande) maison en périphérie (fig. 3). C'est donc mécaniquement que les ménages démarrent leur parcours résidentiel dans Paris intra-muros ou en proche banlieue, les mieux dotées en petits logements dans le locatif privé, et le poursuivent en périphérie, la mieux pourvue en logements familiaux en accession. La diversification des « solutions-logements » en tout point du territoire leur permettrait d'emprunter d'autres canaux de mobilité résidentielle. Elle permettrait aussi d'amortir les chocs qui marquent les parcours. Bref, pour répondre à la demande de logement, il s'agit de concevoir l'offre non seulement comme un système mais à l'échelle de l'ensemble du territoire d'usage des ménages.

**Figure 1. Des flux migratoires d'ampleur considérable**  
 Nombre d'entrants et de sortants du territoire de l'aire urbaine de Paris entre 2003 et 2008



Source : Insee, Migcom 2008, traitements Paris-Dauphine

**Figure 2. Des marchés immobiliers de plus en plus sélectifs**  
 Taux de croissance des prix des biens les moins chers (D1) et les plus chers (D9) entre 1998 et 2007

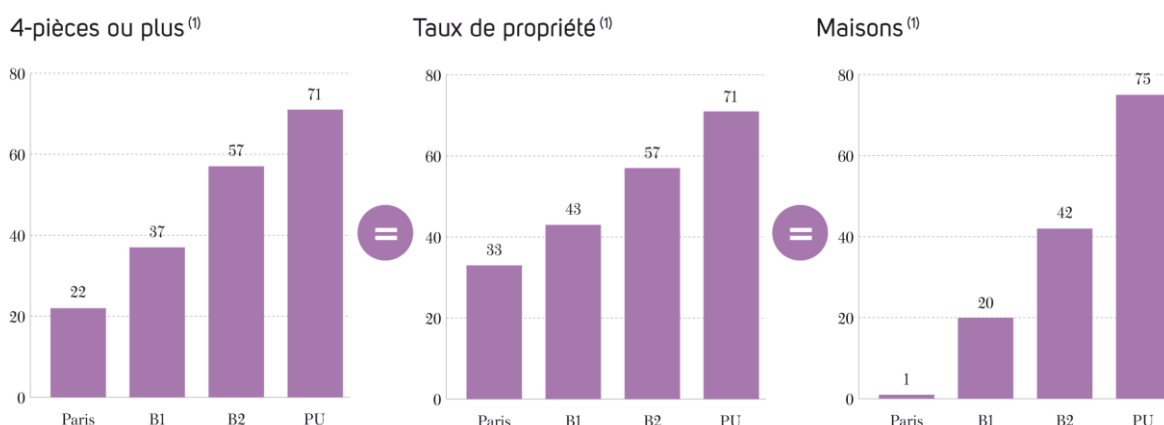


Lecture : Dans le collectif à Paris, les prix des biens les moins chers (D1) ont cru de 220% entre 1998 et 2007, contre 135% pour les biens les plus chers.

Légende : **Paris** = Paris intra-muros, **B** = banlieue (B1+B2), **PU** = périurbain  
 Source : données BIEN, traitements Paris-Dauphine

**Figure 3. L'équation logement dans l'aire urbaine de Paris**

Equivalence des termes de l'équation = des mobilités résidentielles trop contraintes par la structure du parc ?



Légende : **Paris** = Paris intra-muros ; **B1**= petite couronne ; **B2**=: deuxième couronne de banlieue ; **PU** = périurbain  
 (1) en % du parc des résidences principales

Source : Insee, recensement de la population 2008, traitements Paris-Dauphine

### **A propos de l'Université Paris-Dauphine**

L'Université Paris-Dauphine est un grand établissement d'enseignement supérieur exerçant des activités de formation (initiale et continue) et de recherche dans le champ des sciences des organisations et de la décision (gestion, économie, mathématiques, informatique, droit, sociologie et science politique). Avec 386 professeurs permanents, 9500 étudiants dont 4566 en Master, et plus de 159 formations de niveau Licence, Master et Doctorat. Ré-accréditée Equis en 2012, l'Université Paris-Dauphine est l'une des universités leaders en Europe dans son domaine et est membre fondateur de PSL (Paris Sciences et Lettres), qui fait partie des initiatives d'excellence retenues par un jury international dans le cadre du Grand Emprunt. [www.dauphine.fr](http://www.dauphine.fr)

### **A propos de la Chaire Ville et Immobilier**

Créée en 2009, la chaire Ville et Immobilier est une des neuf chaires de la Fondation Dauphine. La chaire a pour ambition de contribuer au développement de la recherche et de l'enseignement des connaissances dans les domaines de la ville, le logement et l'immobilier. La chaire Ville et immobilier est soutenue par le Crédit Foncier et le Groupe SNI. Docteur en sociologie, **Claire Juillard** est chercheuse à la Fondation Dauphine et co-directrice de la chaire Ville et Immobilier depuis sa création en 2009. Elle est spécialiste de la ville, du logement et de l'immobilier. Après avoir suivi un parcours de recherche scientifique et d'enseignement, elle travaille aujourd'hui au développement d'un pôle d'études urbaines et immobilières en direction d'acteurs privés et institutionnels.

### **A propos du Crédit Foncier**

Spécialiste du financement des projets immobiliers depuis 1852, le Crédit Foncier propose aux particuliers, aux acteurs du secteur public ainsi qu'aux entreprises, des solutions et des services innovants précisément adaptés à leurs besoins. Au cours des 20 dernières années, il a permis à plus de 3 millions de ménages de devenir propriétaires en développant des solutions de financement personnalisées.

Depuis 160 ans, il est un acteur majeur du développement des territoires, investi dans l'accompagnement des politiques publiques de financement de l'habitat social et des infrastructures.

Filiale du Groupe BPCE, le Crédit Foncier dispose d'un modèle de financement robuste et pérenne reposant sur l'activité de sa filiale, la Compagnie de Financement Foncier, qui mène une politique active d'acquisition de créances et d'émission d'obligations foncières (notées AAA/Aaa/AAA par les trois principales agences de notation) dans des conditions de marché optimales. Pour plus d'informations, [www.creditfoncier.com](http://www.creditfoncier.com).

### **Contacts presse :**

Cécile Fondeur  
Université Paris-Dauphine  
Tél. : 01 44 05 41 03  
[cecile.fondeur@dauphine.fr](mailto:cecile.fondeur@dauphine.fr)

Kayoum Seraly  
Crédit Foncier  
Responsable Relations Presse  
Tél. : 01 57 44 78 34  
[kayoum.seraly@creditfoncier.fr](mailto:kayoum.seraly@creditfoncier.fr)

