

# LOGEMENT ET EMPLOI DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



SEPTEMBRE 2018

2.17.022



[www.iau-idf.fr](http://www.iau-idf.fr)



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME



# LOGEMENT ET EMPLOI DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

CONTRIBUTION AU DIAGNOSTIC DU PROGRAMME  
METROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT  
(PMHH)

Septembre 2018

**IAU Île-de-France**

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15  
Tel.:+33 (1) 77 49 77 49 – fax/+33(1) 77 49 76 15  
<http://www.iau-idf.fr>

Directeur général: Fouad Awada  
Département : Martin Omhovère, Directeur du Département Habitat et Société  
Étude coordonnée par : Anne-Claire Davy  
Étude réalisée par : Sandrine Beaufils, Mireille Bouleau, Jérémy Courel, Anne-Claire Davy, Pascale Leroi,  
Philippe Pauquet, Mariette Sagot, Emmanuel Trouillard  
N° d'ordonnement : 2.17.022

*Crédit photo de couverture : DRIEA/Gobry*

*En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / IAU îdF / année*



# Préambule

La Métropole du Grand Paris, engagée dans l'élaboration de son Programme Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH), a souhaité y associer l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Île-de-France à travers la commande de deux contributions visant à inscrire sa démarche dans une vision régionale des enjeux du logement.

Ces contributions portaient ainsi sur deux thématiques au cœur des stratégies de développement de la métropole en matière d'habitat et de politique du logement : les enjeux croisés de l'habitat et de l'emploi et les effets de la métropolisation sur l'habitat et les marchés immobiliers des grandes villes mondiales.

Cette présente contribution sur les liens entre habitat et emploi s'attachera à décrire les échanges migratoires en lien avec l'emploi au sein de la Métropole et de la région ainsi que les dynamiques locales croisées de l'emploi et des marchés immobiliers. Elle présentera l'état des déséquilibres constatés en matière de répartition des logements et des emplois au sein de la Métropole du Grand Paris et de la région francilienne, et les flux de déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail des salariés franciliens que cette géographie génère, ainsi que leurs impacts sur le fonctionnement métropolitain. Cette lecture spatiale des enjeux sera complétée par l'analyse des stratégies d'adaptation des acteurs, entreprises ou salariés, aux tensions entre géographie de l'emploi et marchés du logement.

Autant d'éléments visant à nourrir le futur PMHH et à éclairer en quoi les politiques locales de l'habitat et de programmation urbaine qu'il peut susciter peuvent agir sur les inégalités territoriales en matière de logement ou en atténuer les conséquences.



# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	7
<b>1. Vers une lecture croisée des enjeux de l’habitat et de l’emploi</b> .....	7
<b>2. Habitat-Emploi : quels enjeux pour la Métropole du Grand Paris ?</b> .....	9
<b>I. Une métropole au cœur des déséquilibres habitat-emploi d’Île-de-France</b> .....	11
<b>1. Où résident les actifs de la métropole ? Où travaillent les résidents ?</b> .....	11
1.1. Des lieux d’emploi structurellement plus concentrés que les lieux de résidence .....	11
1.2. La MGP, bassin de près de 4 millions d’emploi « retient » ses actifs résidents et attire ceux d’ailleurs .....	12
1.3. De fortes disparités d’attractivité et de qualification de emplois selon les EPT .....	14
<b>2. Des déséquilibres accentués par les dynamiques récentes du marché immobilier et les évolutions de l’emploi</b> .....	18
2.1. Des effets de spécialisation accentués par les dynamiques de la construction .....	18
2.2. Vers un recentrage des dynamiques de l’emploi en petite couronne .....	19
2.3. Une croissance de l’emploi qui se porte sur les pôles économiques existants .....	20
2.4. À l’échelle des territoires : des dynamiques contrastées entre renforcement de la spécialisation territoriale et processus de diversification .....	21
<b>II. La mobilité quotidienne des actifs, maillon entre lieu de résidence et emploi</b> .....	24
<b>1. Des déséquilibres qui génèrent des flux importants de navettes domicile-travail</b> .....	24
1.1. Un million d’actifs viennent travailler chaque jour dans la métropole .....	24
1.2. Des navettes domicile travail plus courtes pour les actifs résidents de la Métropole .....	27
1.3. Sept actifs de la MGP sur dix travaillent à proximité de leur domicile .....	28
1.4. Des distances domicile travail qui tendent à s’homogénéiser : elles s’allongent pour les ouvriers et les employés et se réduisent pour les cadres .....	29
<b>2. Une forte mobilité quotidienne des actifs</b> .....	30
2.1. Vingt-trois millions de déplacements quotidiens réalisés au sein de la Métropole dont près de 4 millions liés aux navettes domicile-travail .....	30
2.2. De fortes spécificités franciliennes en matière de temps de modes de déplacements particulièrement marquées dans la Métropole .....	30
2.3. Des motifs de déplacement de plus en plus variés mais des temps de navettes domicile-travail stables .....	31
2.4. Des disparités marquées selon les départements et des situations extrêmes surreprésentées .....	32
2.5. L’éloignement allonge peu la durée de déplacement .....	33
<b>III. Quels arbitrages opèrent les actifs face à l’offre de logements déséquilibrée et coûteuse ?</b> .....	35
<b>1. La mobilité résidentielle des actifs : les raisons familiales et les logiques patrimoniales l’emportent sur la proximité du travail</b> .....	35
1.1. Les raisons familiales ou liées au logement priment dans les déménagements sur les motifs professionnels .....	35

1.2. Des mobilités résidentielles des actifs très liées au cycle de vie, au statut d'occupation et à la position sociale .....	35
1.3. Les cadres et les jeunes sont plus mobiles .....	37
1.4. Un arbitrage de localisation résidentielle en faveur de la proximité de l'emploi des femmes .....	38
1.5. Mobilité de proximité pour les locataires HLM, mobilité plus lointaine pour les jeunes .....	38
1.6. L'accès à la propriété se fait, pour la plupart, au prix d'un éloignement du centre .....	39
<b>2. Les actifs propriétaires sont-ils captifs de leur « choix » résidentiel ? .....</b>	<b>42</b>
2.1. Des lieux de résidence nettement plus dispersés que les lieux d'emploi .....	42
2.2. Les propriétaires vivent plus souvent loin de leur lieu de travail .....	43
2.3. Mais, des ménages moins captifs qu'il n'y paraît .....	43
<b>3. Malgré des prix immobiliers parmi les plus chers, des ajustements domicile-travail facilités par l'intensité urbaine et économique de la métropole .....</b>	<b>46</b>
3.1. Les actifs vivant dans la métropole sont deux fois plus proches de leur lieu de travail .....	46
3.2. Résider dans le parc HLM de la MGP permet aux actifs modestes d'habiter près de leur emploi .....	46
3.3. Près de 9 actifs sans voiture sur 10 habitent la MGP .....	47
<b>IV. L'accès des salariés au logement : quels enjeux et stratégies des entreprises ? .....</b>	<b>49</b>
<b>1. L'offre de logements, un critère secondaire dans les stratégies de localisation des entreprises .....</b>	<b>49</b>
1.1. Une forte mobilité des entreprises franciliennes, un impact modéré sur l'emploi local .....	49
1.2. Des stratégies de localisation très dépendantes des caractéristiques des entreprises .....	50
1.3. Mobilité des entreprises, le poids des critères économiques .....	50
1.4. Une revalorisation des critères de qualité de l'environnement et d'accessibilité (mise en évidence des coûts cachés de l'éloignement) .....	50
<b>2. Un impact croissant des problèmes de logement sur la bonne marche des entreprises .....</b>	<b>51</b>
<b>3. Des évolutions des modes de travail qui accélèrent la déconnexion entre lieu d'emploi et lieu de résidence .....</b>	<b>51</b>
3.1. Flexibilisation et nouveaux modes de travail, de nouveaux rapports au lieu d'emploi à anticiper ? .....	51
3.2. Des lieux de travail qui se multiplient .....	52
3.3. Une géographie de l'emploi modifiée à l'avenir ? .....	53
<b>Conclusion .....</b>	<b>55</b>
<b>1. Rapprocher le logement et l'emploi ? Un ajustement par la mobilité quotidienne des actifs toujours plus sollicité .....</b>	<b>55</b>
<b>2. Quelles implications pour les territoires et leurs politiques du logement ? .....</b>	<b>58</b>

# Introduction

## 1. Vers une lecture croisée des enjeux de l'habitat et de l'emploi ?

La question des liens entre habitat et emploi a pris ces dernières années une place croissante dans le champ des politiques de l'aménagement et de l'habitat. Axe central dans le projet spatial du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013, l'objectif de « rééquilibrage » des polarités économiques et résidentielles au sein de l'espace régional semble faire consensus parmi les acteurs franciliens, au nom de la résilience économique des territoires, de la réduction des contraintes de mobilité des actifs et de leurs impacts écologiques ou de la qualité des conditions de vie des franciliens.

Cet objectif est ainsi de plus en plus présent dans les argumentaires en faveur du développement de l'offre de logements et relayé dans les différents documents de programmation urbaine et de planification de l'habitat. Il est en particulier au cœur des critères retenus pour l'exercice de territorialisation de l'objectif de construction de 70 000 logements inscrit dans le récent Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH, approuvé en novembre 2017) qui devront être pris en compte par les intercommunalités franciliennes lors de l'élaboration de leurs futurs PLH. La réduction des déséquilibres constatés entre habitat et emploi est ainsi explicitement un objectif de portée générale à prendre en compte par le PMHH.

Mais si la volonté de mettre en regard ces deux problématiques se développe dans les documents de planification urbaine, la portée opérationnelle de ce rapprochement et ses implications dans une région dense et équipée comme l'Île-de-France ne vont pas de soi et méritent d'être précisées au regard de la situation francilienne et de ses territoires, et plus particulièrement en son cœur hyper connecté, la Métropole du Grand Paris.

Pour y parvenir, un détour par l'analyse de la littérature universitaire et professionnelle<sup>1</sup> permet de préciser les interactions et la nature des enjeux croisés de l'habitat avec ceux de l'emploi ou plus largement du développement économique. Si nous laissons de côté les travaux portant sur les effets macro-économiques de la valorisation de l'immobilier sur la croissance et par ricochet sur l'emploi (par ailleurs, parfois contradictoires entre eux - entre effet positif de l'optimisme des ménages dont le patrimoine se valorise sur leur consommation et crainte de la captation de l'épargne des investisseurs par l'immobilier au détriment des entreprises), il se dégage trois grandes familles d'analyse<sup>2</sup> des corrélations entre habitat et emploi – géographique, sociologique ou économique - pouvant intéresser et éclairer les politiques de programmation urbaines et de l'habitat.

### Une question spatiale : géographies comparée de l'emploi et de l'habitat

Depuis la fin des années 60, les urbanistes traitent de la question du « spatial mismatch » (mauvais appariement spatial) des marchés économiques et résidentiels<sup>3</sup>. Divers travaux ont ainsi cherché à démontrer les conséquences de la **distance physique du lieu de résidence aux pôles d'emplois sur les conditions d'accès à l'emploi des habitants, notamment des espaces relégués**. De nombreux travaux ont ainsi montré que la proximité physique aux pôles d'emploi augmentait les chances d'accès et de retour à l'emploi en cas de chômage<sup>4</sup> tandis qu'à l'inverse d'autres études ont mis en évidence l'impact de la ségrégation urbaine et des disparités d'accès à la mobilité sur la prégnance du chômage dans certains territoires (« effets de quartier »).

---

<sup>1</sup> Cf. notamment « Les liens entre habitat et emploi : un champ d'intervention publique et privée en recomposition », Fors recherche sociale, Forum de l'habitat privé, Juin 2014

<sup>2</sup> Ibid.

<sup>3</sup> John F. Kain, « Housing Segregation, Negro Employment and Metropolitan Decentralization », Quarterly Journal of Economics, 1968; ou « The Spatial Mismatch Hypothesis: Three Decades Later », Housing Policy Debate, vol. 3, no 2, 1992.

<sup>4</sup> Gobillon et Selod, 2007 ; Duguet et al, 2009



Ces théories sont cependant nuancées par d'autres travaux qui relativisent le poids des facteurs spatiaux dans les destinées sociales au regard des enjeux de qualification des individus et de qualité de l'offre d'accompagnement ou du poids des facteurs de discriminations sociales et ethnique.

D'autres travaux<sup>5</sup> portant sur les liens géographiques entre habitat et emploi ont cherché à mesurer et observer l'impact du desserrement des activités tertiaires et industrielles, en quête d'un foncier moins cher, sur les dynamiques accrues de périurbanisation et d'étalement urbain. Ces travaux se sont prolongés, plus récemment, avec des études sur **les conséquences de ces évolutions en matière de temps et de distances des navettes entre domicile et lieux de travail** et leur coût, notamment pour les populations les plus modestes. En Île-de-France, les travaux de Jean-Pierre Orfeuil ont ainsi montré que les salariés les plus modestes subissent des coûts de mobilité très élevés et une forte dépendance à la voiture.

### **Une question sociologique : les stratégies résidentielles et professionnelles des actifs dans des marchés de l'emploi et du logement doublement contraints**

Les travaux sur les choix résidentiels et les trajectoires individuelles se sont développés depuis la fin des années 1980 à travers des analyses statistiques sur les critères de choix et les variables explicatives de la mobilité résidentielle. La question du poids des facteurs professionnels dans les choix résidentiels est un des axes de lecture de ces travaux statistiques et sociologiques.

Une des conclusions récurrente de ces études est que plus la mobilité est de longue distance plus elle est corrélée à la trajectoire professionnelle, plus elle est de courte distance plus elle relève de choix personnels et familiaux. Appliquée à l'Île-de-France, et encore plus à la Métropole, la définition de la distance permettant le maintien d'un choix résidentiel antérieur à une prise de poste ou à un changement d'emploi, se pose cependant, nous le verrons, de manière spécifique en raison de la densité de l'infrastructure de transports ferrée et routière et des effets du marché immobilier francilien très hiérarchisé.

D'autres travaux mettent en évidence, par ailleurs, que la hausse du coût du logement est un des freins avérés à la mobilité résidentielle et par ricochet à la mobilité professionnelle, en particulier pour les ménages modestes. Tous les publics subissant les plus fortes contraintes de logement sont alors les plus directement touchés dans leurs parcours professionnels : jeunes, familles monoparentales ou ménages avec un seul revenu.<sup>6</sup>

Les tensions cumulées des marchés du logement et de l'emploi ont ainsi des impacts contradictoires pour les individus. D'un côté, les fragilités résidentielles, liées au coût et à la rareté du logement, peuvent venir aggraver les fragilités économiques et professionnelles des individus, mais de l'autre le logement peut être perçu comme un amortisseur de la crise économique et un espace de sécurisation des individus dans un contexte de précarisation de l'emploi.

### **Une question territoriale : l'impact du marché du logement sur l'attractivité et le développement économique des territoires ?**

Les analyses sur les liens habitat emploi s'interrogent également sur la manière dont l'offre de logement peut venir soutenir le développement économique et être un vecteur de l'attractivité d'un territoire à l'heure où se développe des situations de concurrence entre eux pour attirer richesses et ressources<sup>7</sup> : travaux sur le poids croissant de l'économie résidentielle (soutien du tissu économique, maximisation des ressources fiscales...), débats sur l'importance de la qualité de vie comme facteur d'attractivité régionale et internationale (sans qu'ils fassent consensus), analyses sociologiques et économiques sur les évolutions des modes de travail et la déconnexion croissante des lieux d'emplois et de résidence

---

<sup>5</sup> Ibid. (Kayser, 1986 ; Piron 2007, Cordobes et al. 2010)

<sup>6</sup> Les tensions sur l'immobilier freinent les déménagements en Île-de-France : [http://www.iaudf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1432/NR\\_767\\_web.pdf](http://www.iaudf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1432/NR_767_web.pdf)

<sup>7</sup> Davezies 2009 ; Acadie 2010 ; Cusin et Juillard 2010

(télétravail, travail mobile, tiers-lieux...), études sur le développement de solutions spécifiques de logement en réponse aux besoins des salariés (logement intermédiaire, projets urbains mixtes...),...

La plupart de ces travaux concluent à la nécessité d'élargir le spectre des choix résidentiels offerts aux ménages, dans toute leur diversité, dans chaque territoire (en diversifiant l'offre proposée, en assouplissant les conditions d'accès aux divers statuts d'occupation ...) afin de favoriser les mobilités « choisies » et de sécuriser les trajectoires professionnelles des actifs, tandis que, du côté de l'emploi, ils prônent le renforcement de l'offre de formation et d'accompagnement des salariés.

## **2. Habitat - Emploi : quels enjeux pour la Métropole du Grand Paris ?**

### **Géographie de l'habitat et de l'emploi au sein de la MGP, quels impacts sur le fonctionnement métropolitain ?**

Environ 59 % de l'ensemble des actifs franciliens occupés résident au sein de la Métropole du Grand Paris (MGP) (3,2 millions d'actifs) tandis que cette dernière accueille les deux tiers (69 %) des emplois franciliens (3,9 millions d'emplois). Elle concentre en effet une grande part des pôles économiques de l'Île-de-France et est, comme elle et à l'image des régions capitales, plus riche en emplois qualifiés et présente de meilleurs indicateurs de qualité de l'emploi que la moyenne nationale. Dans ce vaste bassin d'emploi, les emplois sont nettement plus centralisés que la population et ne sont pas toujours localement en adéquation avec les profils des actifs résidents.

Cette dissociation géographique des fonctions économiques et résidentielles impose des déplacements importants pour que la métropole fonctionne. Les réseaux de transports y sont bien développés mais le bassin d'emplois est vaste et les flux de mobilité y sont particulièrement massifs. L'Île-de-France est ainsi traversée chaque jour par plus de 41 millions de déplacements, dont près des deux-tiers passent par la Métropole. Plus de 7 millions de ces déplacements sont directement des navettes domicile-travail et, plus largement 12 millions de déplacements ont un lien avec l'emploi (pauses déjeuner, réunions...). Les déplacements domicile-travail jouent ainsi un rôle crucial de variable d'ajustement entre contraintes professionnelles et résidentielles pour les actifs franciliens, au prix de conditions de vie quotidiennes dégradées pour certains d'entre eux, soumis à un réseau de transport congestionné et ou défaillant.

Les actifs de la Métropole se heurtent, de plus, comme les habitants d'autres grandes métropoles, à la cherté et à la rareté de certains types de logements.

Dans un espace régional marqué par la tension et la hiérarchisation du marché immobilier, la baisse de la mobilité résidentielle constatée pour une majorité de ménages entre alors de plein fouet en contradiction avec les formes croissantes de mobilité et de flexibilité professionnelle attendues des salariés. Tandis que les parcours professionnels sont de moins en moins linéaires, les fortes contraintes qui pèsent sur les parcours résidentiels des Franciliens complexifient les stratégies de localisation résidentielle des actifs et créent des conditions de plus en plus difficiles de conciliation entre lieux d'emploi et logement.

Ces difficultés se répercutent parfois sur la bonne marche des entreprises franciliennes, en générant pour elles de nombreux aléas quotidiens, des difficultés de recrutement ou de fidélisation de leurs salariés. Les entreprises participent aussi à la complexité des trajectoires des salariés par leurs déménagements.

Cette présente contribution sur les liens entre habitat et emploi s'attachera à décrire de manière croisée les dynamiques de l'emploi et des marchés immobiliers au sein de la Métropole et de la région. Elle présentera l'état des déséquilibres constatés en matière de répartition des logements et des emplois au sein de la Métropole du Grand Paris et de la région francilienne, et les flux de déplacements quotidiens entre domicile et lieu de travail des salariés franciliens que cette géographie génère, ainsi que leurs impacts sur le fonctionnement métropolitain et la demande en transport.

Il s'agira ensuite d'observer en quoi les fortes contraintes du marché immobilier franciliens impactent les choix résidentiels des actifs occupant un emploi. Et comment l'accélération des temps de transport pourrait influencer les mobilités résidentielles des franciliens. Cette lecture spatiale des enjeux sera complétée par l'analyse des stratégies d'adaptation des acteurs – entreprises ou salariés – aux tensions entre géographie de l'emploi et marchés du logement.

Autant de constats visant à nourrir le futur PMHH et à éclairer en quoi les politiques locales de l'habitat et de programmation urbaine qu'il peut susciter peuvent agir sur ces déséquilibres ou en atténuer les conséquences.

# I. Une métropole au cœur des déséquilibres habitat-emploi d'Île-de-France

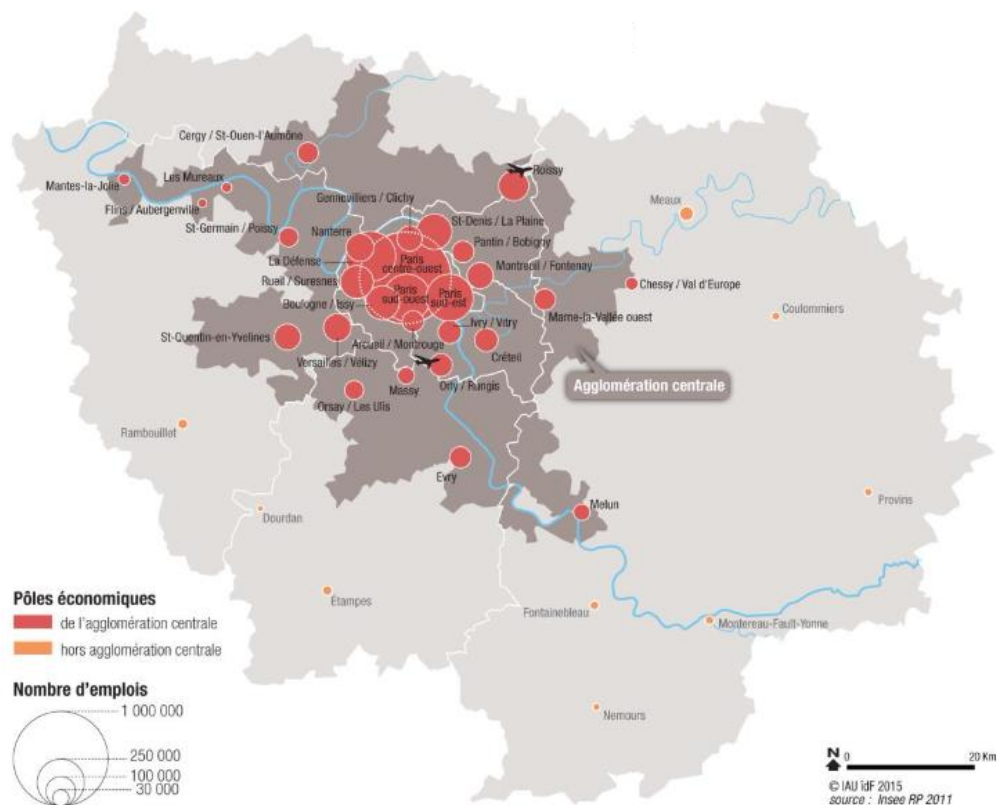
## 1. Où résident les actifs de la métropole ? Où travaillent les résidents ?

### 1.1 Des lieux d'emploi structurellement plus concentrés que les lieux de résidence

L'Île-de-France compte plus de 6 millions d'emplois, salariés et non-salariés, dans l'ensemble de la région. L'emploi y est cependant très concentré : 25 communes et arrondissements, sur les 1294 en Île-de-France, totalisent ainsi 40 % des emplois salariés. La géographie de l'emploi est ainsi très polarisée, structurée autour de pôles de concentration de l'emploi. En tenant compte des taux d'emploi des territoires<sup>8</sup>, de leur densité et de leurs effectifs d'emplois, on peut ainsi identifier 38 pôles économiques qui totalisent 60 % de l'emploi (cf. carte), dont seulement 10 situés hors de l'agglomération centrale<sup>9</sup>. Les lieux de résidence sont ainsi structurellement plus dispersés que les lieux d'emplois. Cette situation n'est pas nouvelle et a peu évolué depuis 1999. Elle conduit à des ratios emplois/actifs très élevés sur les pôles attractifs qui impliquent des flux de déplacements importants.

Cette géographie varie cependant selon les secteurs d'activités qui n'ont pas tous les mêmes schémas de localisation. Certains secteurs d'activités sont ainsi hyper-polarisés en Île-de-France, tels que les secteurs créatifs, numériques ou les activités financières et de conseil, dont les emplois sont localisés essentiellement sur Paris et les communes limitrophes de la petite couronne. Certaines activités industrielles se concentrent également sur quelques grands sites de production. A l'inverse, les activités liées à la présence humaine, comme le commerce ou la construction, sont par nature plus dispersées et mieux réparties sur le territoire régional. Le développement de l'économie présentielle assure ainsi des emplois dans des zones à vocation très résidentielles.

### Les pôles économiques en Île-de-France



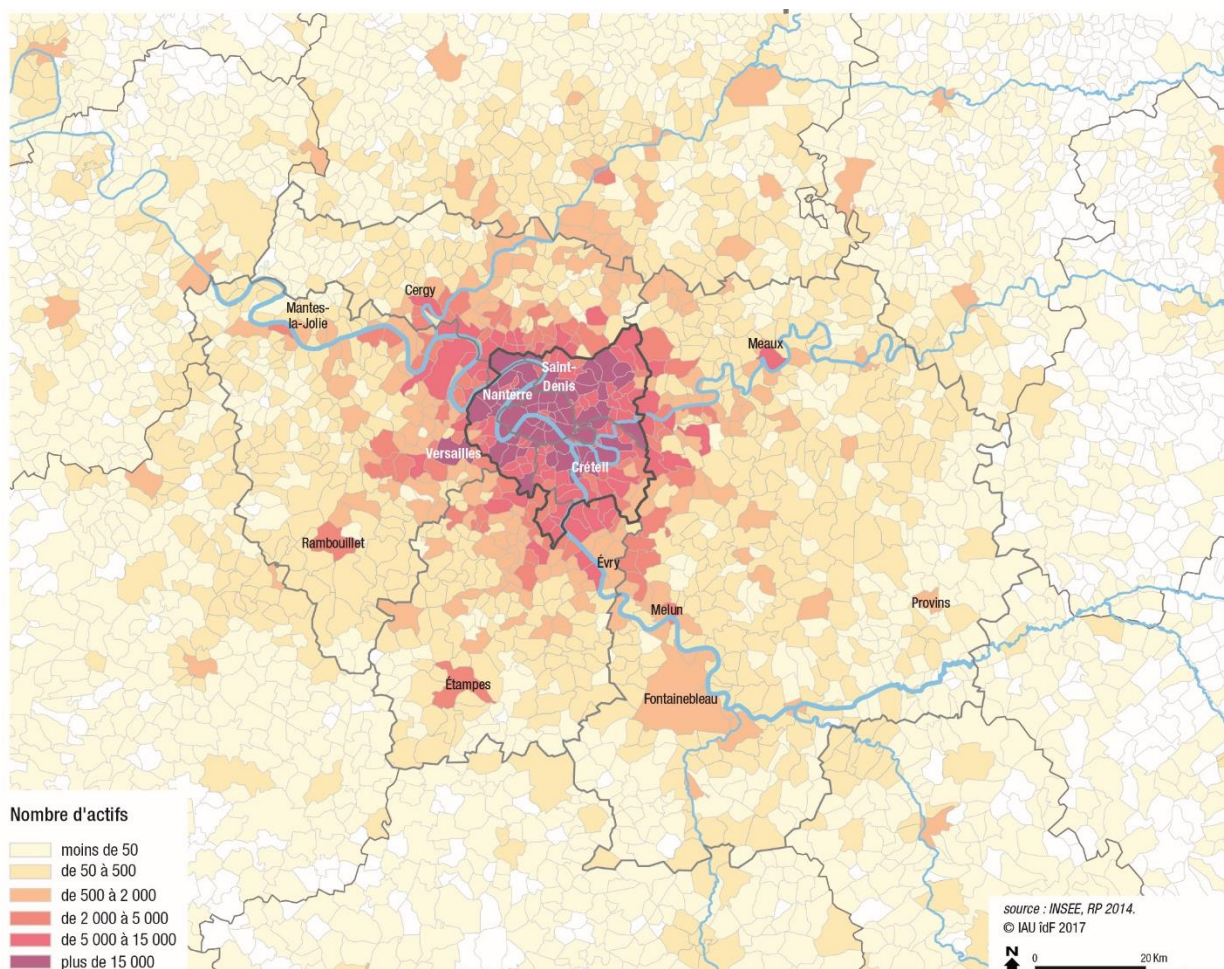
<sup>8</sup> Nombre d'emploi du territoire sur le nombre d'actifs résident dans le territoire

<sup>9</sup> Leroi Pascale et al, « Les trajectoires de l'économie francilienne », constats et enjeux, iau mars 2016

## 1.2 La MGP, bassin de près de 4 millions d'emplois « retient » ses actifs résidents et attire ceux d'ailleurs<sup>10</sup>

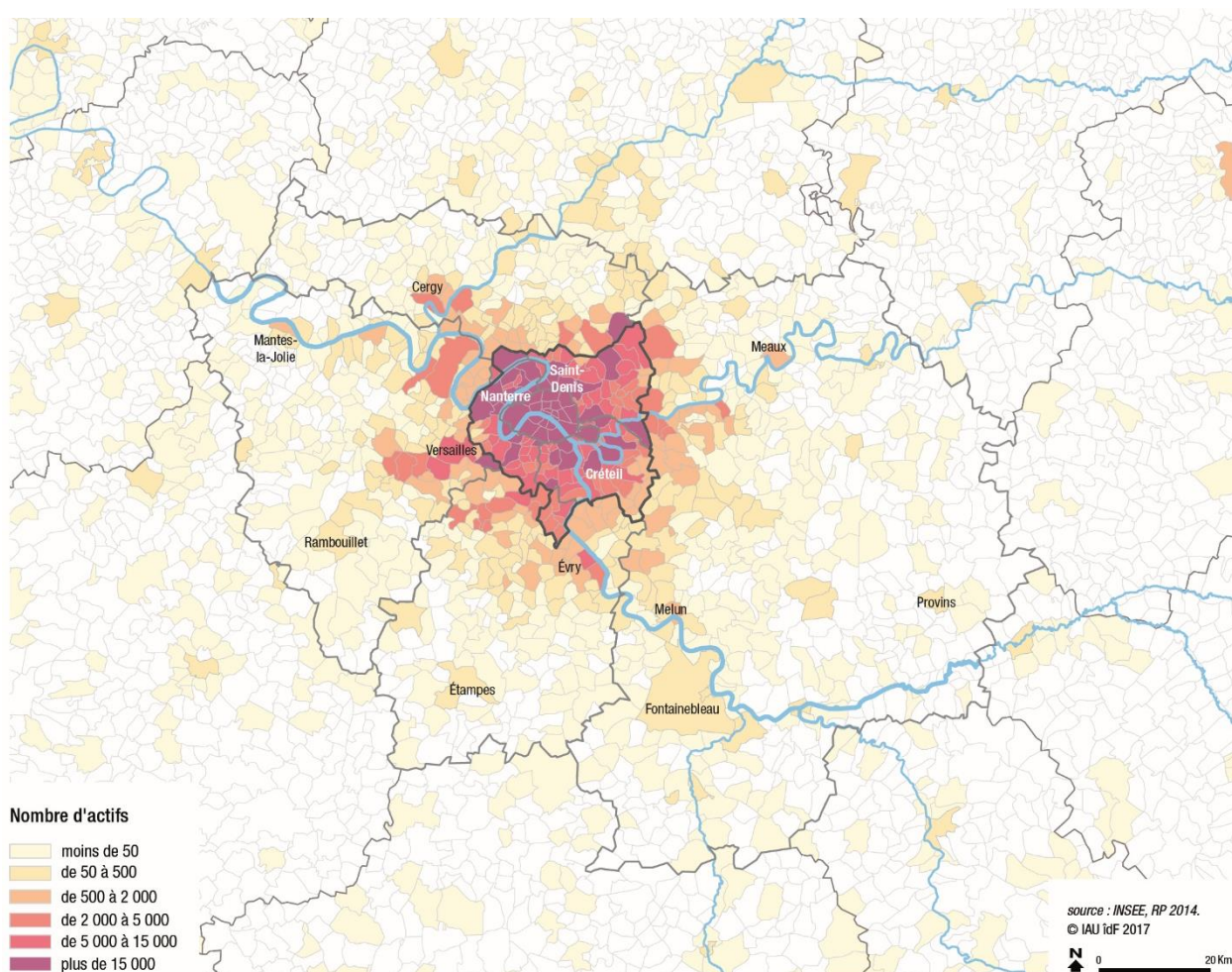
La Métropole du Grand Paris compte 3,2 millions d'actifs occupés et 3,9 millions d'emplois en 2014 (59 % des actifs occupant un emploi et 69 % des emplois d'Île-de-France). On compte donc environ 123 emplois pour 100 actifs occupés à l'échelle de la Métropole du Grand Paris contre 105 en Île-de-France. L'Île-de-France (hors MGP), plus résidentielle, ne compte que 80 emplois/ 100 actifs occupés. Si près de six actifs franciliens sur dix résident dans la MGP, cette proportion est plus forte parmi les cadres (68 %), plus faible parmi les ouvriers (52 %). Le constat est similaire concernant les emplois : plus des deux-tiers des emplois franciliens se situent dans la MGP mais seulement 58 % de l'emploi ouvrier et plus des trois-quarts de l'emploi des cadres. En raison de ce vaste bassin d'emploi qu'elle représente, les actifs résidant dans la MGP y travaillent majoritairement (90,5 % soit 2 871 000 actifs). Les autres travaillent essentiellement dans une autre commune de grande couronne (8,3 % soit 264 000 actifs). Seule une minorité travaille dans l'un des huit départements limitrophes à l'Île-de-France (1,2 % soit 8 900 actifs) ou ailleurs, en province ou à l'étranger (30 100 actifs).

### Lieux de résidence des actifs travaillant dans la Métropole du Grand Paris



<sup>10</sup> Source RGP 2014

## Lieux de travail des actifs résidant dans la Métropole du Grand Paris



### Part de la MGP au sein de l'Île-de-France selon la catégorie socio-professionnelle des actifs et des emplois (en %)

	Agriculteurs	Artisans, Commerçants, Chefs d'ent.	Cadres et PIS	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Ensemble
Actifs occupés	13,7	60,2	67,6	54,8	56,0	51,9	58,8
Emploi	15,0	66,3	77,0	67,3	66,1	58,3	68,6

Source: INSEE, RP 2014

Une surreprésentation des emplois par rapport aux actifs résidents s'observe dans toutes les catégories socio-professionnelles. Elle est plus forte chez les actifs exerçant une profession intermédiaire (indice de concentration de l'emploi : 1,31<sup>11</sup>) que chez les cadres (1,19) ou les ouvriers (1,2). La forte concentration des emplois de cadres se retrouve à l'échelle des intercommunalités. Sept intercommunalités franciliennes regroupent les deux-tiers de l'emploi de cadres tandis que l'emploi ouvrier est plus dispersé : 13 intercommunalités regroupent les deux-tiers de l'emploi ouvrier.

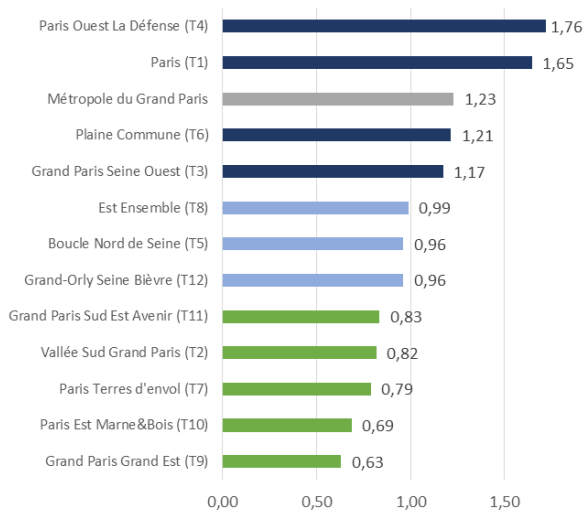
<sup>11</sup> L'indice de concentration de l'emploi correspond au ratio entre les emplois et les actifs occupés d'un territoire, à la différence du taux d'emploi qui rapportent le nombre d'emploi à l'ensemble des actifs y compris les actifs sans emploi.

Les actifs cadres sont les plus représentés dans la MGP (34,2 %) puis les catégories professions intermédiaires et employés qui comptent chacune d'elles un quart des actifs de la MGP. Les ouvriers sont moins représentés avec 11,5 % des actifs. Depuis 1999, la part des cadres s'est sensiblement accrue (+ 8 points) tant en emplois qu'en nombre d'actifs passant de 26 % à 34 % tandis que celles des ouvriers et des employés baissent respectivement de trois et quatre points.

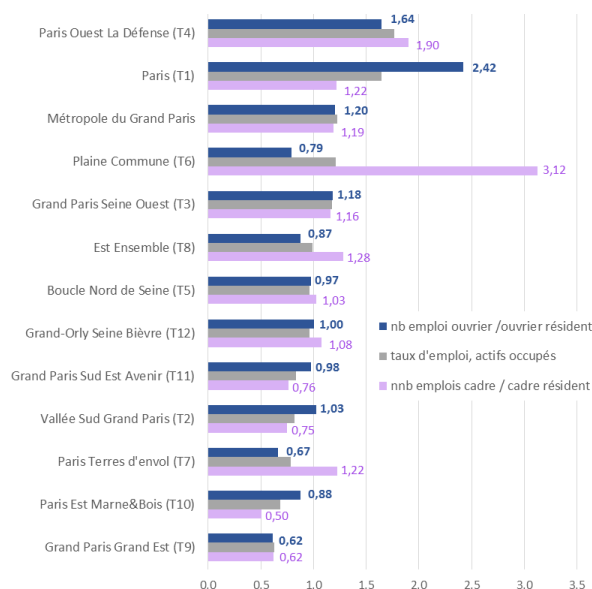
### 1.3 De fortes disparités d'attractivité et de qualification des emplois selon les EPT

Tous les territoires de la Métropole du Grand Paris ne présentent cependant pas un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1 (cf. figures ci-dessous). Paris, avec 1,8 million d'emplois et Paris Ouest La Défense, avec 470 000 emplois présentent les indices les plus forts (respectivement 1,65 et 1,76). Plus globalement, les territoires accueillant un pôle d'emploi présentent des indices supérieurs à un (Plaine Commune, Grand Paris Seine Ouest). A contrario, certains établissements publics territoriaux (les T9 et T10) accueillent plus d'actifs occupés que d'emplois et présentent des indices bas (respectivement 0,63 et 0,69). Au-delà de ces déséquilibres dans la répartition de l'emploi, mesurée par le nombre d'emplois offerts pour un actif occupé, les territoires de la MGP se distinguent également par une inégale adéquation entre la qualification des emplois offerts et celles des actifs résidents.

Taux d'emploi (nb d'emploi/ actif occupé)



Taux d'emploi selon le profil des actifs (cadres-ouvriers)



Source RGP 2014

Source RGP 2014

### Les territoires attractifs (présentant un excédent d'emplois)

- **Paris** représente le territoire attractif, par excellence. L'indice de concentration de l'emploi est le deuxième plus élevé des territoires de la MGP (**1,65 emplois pour un actif occupé en 2014**). Il concentre **46 % des emplois et 34 % des actifs occupés de la MGP**, il est extrêmement bien desservi par les transports en commun et présente une répartition des emplois par catégories socioprofessionnelle proche de celle de la MGP. Les Parisiens sont les plus nombreux à travailler sur place (69 %) et par conséquent, les moins nombreux à sortir pour occuper un emploi, quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle. Ses résidents parcourent ainsi en moyenne les plus courtes distances entre domicile et emploi (5,6 km à vol d'oiseau) tandis que les actifs y travaillant ont les plus élevées (13,8 km), la polarisation de l'emploi attirant des actifs venant de loin.  
Paris présente cependant une distorsion sensible entre le profil de ses emplois et de ses actifs, avec une part d'entrants élevée, en particulier pour les catégories modestes (employés et ouvriers). Le territoire de Paris offre ainsi plus de 2,4 emploi d'ouvrier pour un actif résident de cette catégorie. L'offre d'emploi de cadre est elle aussi excédentaire mais plus proche de la qualification des actifs parisiens avec 1,2 emploi par actif résident.
- **L'EPT Paris Ouest La Défense** a l'indice de concentration de l'emploi le plus élevé (**1,76**) de la MGP et présente, à un degré moindre, des similitudes avec Paris. Cet EPT regroupe **12 % des emplois et 8,4 % des actifs de la MGP**. Il est desservi par de nombreux transports publics (métro, gare, bus et tramway). Se distinguant de Paris, cet EPT concentre des emplois très qualifiés : **47 % sont des emplois de cadres** et 25% des emplois de professions intermédiaires (respectivement 35 % et 25 % à Paris). La part des actifs stables, sans égaler celle de Paris est forte (47 % pour l'ensemble des actifs, 41 % pour les cadres, 58 % pour les employés). La part d'entrant est également importante quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle. Les actifs résidents parcourent des distances courtes pour rejoindre leur emploi (6,6 km à vol d'oiseau) tandis que ceux qui y travaillent parcourent les distances parmi les plus longues (13,6 km).
- **Grand Paris Seine Ouest**, sans égaler l'indice de concentration de l'emploi de Paris ou de la Défense est un territoire attractif (**1,17 emploi pour un actif occupé**), et ce quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle. Territoire aisé, à l'image du T4, cet EPT comprend **44 % d'actifs cadres et 47% d'emplois de cadres**. Il se distingue, toutefois des deux premiers territoires par une proportion d'actifs stables plus faible (33 %) et une part d'actifs sortants élevée (68 %).
- **Plaine Commune** est le quatrième territoire de la Métropole du Grand Paris où l'indice de concentration de l'emploi est supérieur à un, puisqu'il compte **1,2 emploi pour un actif occupé**. Ce territoire, globalement attractif, représente **le territoire où la dissymétrie entre la qualification des actifs résidents et des emplois offerts est la plus forte**. Dans ce territoire, très populaire, **62 % des actifs sont ouvriers ou employés quand 55 % des emplois sont des emplois de cadres et de professions intermédiaires**. Cette situation génère de nombreux déplacements : 90 % des emplois de cadres et 77 % des emplois professions intermédiaires de l'EPT sont occupés par des actifs originaires d'ailleurs. A contrario, la part des employés sortant est la plus forte et celle des ouvriers parmi les plus fortes : 64 % des employés et 67 % des ouvriers résidant sortent de l'EPT pour travailler ailleurs. Cette inadéquation spatiale s'est, de plus, accentuée depuis 1999.



### Les territoires équilibrés entre actifs occupés et emplois

- **À Grand Orly Seine Bièvre (T12), le nombre d'emploi par actif occupé est proche de 1 et ce, quelle que soit la catégorie socioprofessionnelle.** Ce territoire pourrait ainsi représenter le parangon de l'équilibre habitat-emploi à l'échelle des EPT. Il est le troisième territoire (après Paris et Paris Ouest La Défense) où la part d'actifs stables est la plus forte (41 %), celle de sortants la plus faible et le quatrième territoire où la part d'entrants est la plus faible.
- **Est Ensemble et Boucle Nord de Seine** présentent eux aussi un indice de concentration de l'emploi proche de un (autant d'emplois que d'actifs occupés) mais un léger excédent d'emplois de cadres et de professions intermédiaires par rapport aux actifs occupés, en particulier dans le territoire d'Est Ensemble. Ces territoires, populaires, présentent une **petite distorsion entre leur offre d'emplois et le profil de leur population active résidente, avec un léger déficit d'actifs résidents cadres** par rapport à la Métropole du Grand Paris.

### Les territoires résidentiels (moins d'un emploi par actif occupé)

A l'opposé des territoires vus précédemment, les secteurs très résidentiels offrent moins d'un emploi par actif occupé.

- Les intercommunalités de **Grand Paris Grand Est (T9) et Paris Est Marne & Bois (T10)** présentent les **indices de concentration de l'emploi les plus faibles de la MGP**. Leur nombre d'emplois offert au regard des actifs occupant un emploi est très faible (respectivement 0,63 et 0,69) avec comme corollaire les **proportions d'actifs sortants les plus élevées de la MGP** (70 %). Grand Paris Grand Est, plus populaire, présente un déficit de tous types d'emplois quelle que soit la qualification, le nombre d'actifs entrants est le plus faible de tous les EPT (54 000). Paris Est Marne & Bois présente un profil d'actifs résidents proche de celui de la MGP. La déconnexion actifs-emplois est particulièrement forte pour les cadres qui sont deux fois plus nombreux à résider sur le territoire qu'à y occuper un emploi. Les actifs de ces deux EPT parcourent des distances longues pour rejoindre leur emploi (10,1 km pour Grand Paris Grand Est, 9,1 km pour Paris Est Marne & Bois). *A contrario*, les actifs y occupant un emploi parcourent parmi les plus courtes distances moyennes (respectivement 9,3 km et 10 km).
- L'EPT **Paris Terres d'envol**, lui aussi plus résidentiel, présente un indice de concentration de l'emploi inférieur à un (0,79) ainsi qu'une dissymétrie de qualification entre actifs et emplois assez forte. Dans cette intercommunalité, très populaire, on ne dénombre que **11 % de cadres résidents et 17 % d'emplois de cadres, soit les proportions les plus faibles de la métropole** alors que les employés et les ouvriers représentent 60 % des actifs résidents et 41 % des emplois. Face à cette inadéquation entre emploi et actifs, **80 % des emplois de cadres sont occupés par des actifs ne résidant pas sur le territoire**. Par ailleurs, 64 % des employés et 70 % des ouvriers quittent le territoire pour travailler ailleurs.
- Enfin, **les EPT de Vallée Sud Grand Paris et Grand Paris Sud Est Avenir**, plus résidentiels, présentent un déficit d'emplois quelle que soit la catégorie socio-professionnelle (0,8 emploi au total pour un actif occupé). Dans l'EPT Vallée Sud Grand Paris, les cadres résidents sont relativement nombreux (38 %). Ils travaillent peu sur place (22 %) et sont nombreux à sortir de l'EPT pour travailler ailleurs (78 %), notamment dans les gros pôles d'emplois parisiens ou de La Défense.

## Volume et qualification des emplois et des actifs par EPT en 2014

	Paris (T1)	Vallée Sud Grand Paris (T2)	Grand Paris Seine Ouest (T3)	Paris Ouest La Défense (T4)	Boucle Nord de Seine (T5)	Plaine Commune (T6)	Paris Terres d'envol (T7)	Est Ensemble (T8)	Grand Paris Grand Est (T9)	Paris Est Mame&Boi s (T10)	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	Métropole du Grand Paris
Nombre d'emplois	1 790 651	150 126	181 170	468 436	183 661	191 866	105 823	163 634	104 712	160 902	112 502	285 204	3 898 688
Nombre d'actifs occupant un emploi	1 088 155	183 513	154 388	265 709	190 962	158 172	134 431	165 645	166 150	234 830	134 858	296 595	3 173 408
Part des emplois dans la MGP	45,9	3,9	4,6	12,0	4,7	4,9	2,7	4,2	2,7	4,1	2,9	7,3	100,0
Part des actifs dans la MGP	34,3	5,8	4,9	8,4	6,0	5,0	4,2	5,2	5,2	7,4	4,2	9,3	100,0
Nombre d'actifs stables (a)	749 553	60 101	51 587	124 761	64 752	55 650	44 755	54 300	50 587	70 116	48 257	120 806	2 870 767**
Nombre d'actifs sortants (b)	338 602	123 413	102 800	140 948	126 210	102 522	89 675	111 345	115 562	164 714	86 601	175 789	302 641
Nombre d'actifs entrants (c)	1 041 098	90 025	129 583	343 674	118 909	136 216	61 068	109 334	54 125	90 787	64 245	164 398	1 027 921
Part des actifs stables	68,9	32,8	33,4	47,0	33,9	35,2	33,3	32,8	30,4	29,9	35,8	40,7	90,5
Part des actifs sortants	31,1	67,2	66,6	53,0	66,1	64,8	66,7	67,2	69,6	70,1	64,2	59,3	9,5
Part des actifs entrants	58,1	60,0	71,5	73,4	64,7	71,0	57,7	66,8	51,7	56,4	57,1	57,6	26,4
Nombre d'emplois pour un actif	1,65	0,82	1,17	1,76	0,96	1,21	0,79	0,99	0,63	0,69	0,83	0,96	1,23
Nombre d'emplois de cadres pour un cadre résident	1,22	0,75	1,16	1,90	1,03	3,12	1,22	1,28	0,62	0,50	0,76	1,08	1,19
Nombre d'emplois professions intermédiaires pour un profession intermédiaire résident	1,86	0,84	1,22	1,85	1,05	1,46	0,89	1,05	0,61	0,71	0,85	1,00	1,31
Nombre d'emplois d'ouvriers pour un ouvrier résident	2,42	1,03	1,18	1,64	0,97	0,79	0,67	0,87	0,62	0,88	0,98	1,00	1,20
Nombre d'emplois d'employés pour un employé résident	2,23	0,82	1,21	1,62	0,82	0,78	0,67	0,83	0,63	0,83	0,81	0,83	1,24
Part de cadres au lieu de résidence	46,9	38,2	46,3	43,5	26,8	11,4	10,9	19,6	18,8	34,8	20,7	20,7	34,2
Part de cadres au lieu de travail	34,7	35,1	45,7	46,8	28,6	29,4	16,9	25,4	18,5	25,6	18,9	23,1	33,2
Part de prof. intermédiaires au lieu de résidence	22,5	26,2	24,1	23,2	25,4	21,0	24,0	25,2	28,4	26,9	28,1	26,9	24,4
Part de prof. intermédiaires au lieu de travail	25,4	26,8	25,0	24,5	27,7	25,4	27,1	26,8	27,7	27,9	28,8	27,9	26,0
Part d'employés au lieu de résidence	18,7	23,0	18,6	20,9	27,9	36,9	35,3	31,1	30,6	23,3	30,8	31,0	24,6
Part d'employés au lieu de travail	25,3	23,2	19,1	19,2	24,0	23,9	30,2	26,1	30,6	28,1	29,9	26,8	24,7
Part d'ouvriers au lieu de résidence	6,4	8,5	5,9	6,8	15,0	25,5	24,4	19,0	16,9	9,6	14,8	16,9	11,5
Part d'ouvriers au lieu de travail	9,3	10,6	5,9	6,3	15,2	16,7	20,6	16,8	16,5	12,4	17,3	17,6	11,3
Part des actifs travaillant à Paris	68,9	27,7	31,5	26,3	26,7	31,8	22,7	36,6	24,9	32,8	23,6	27,2	42,2
Distances* des actifs au lieu de résidence en 2014	5,6	7,4	7,0	6,6	7,0	7,6	9,5	7,5	10,1	9,1	9,7	8,4	7,3
Distances* des actifs au lieu de travail en 2014	13,8	10,7	12,1	13,6	11,8	13,3	12,9	10,9	9,3	10,0	9,7	11,8	12,8

(a) Actifs qui travaillent dans leur EPT de résidence (b) Actifs qui travaillent en dehors de leur EPT de résidence (c) Emplois de l'EPT occupés par des actifs extérieurs

\* entre la mairie de la commune de résidence et la mairie de la commune de travail à vol d'oiseau

\*\* Le nombre d'actifs stables dépend du périmètre concerné. La MGP étant constitué des 12 EPT, un actif résidant à Paris et travaillant à Est Ensemble sera considéré comme un actif stable au sein de la MGP mais

Source: INSEE, RP 2014

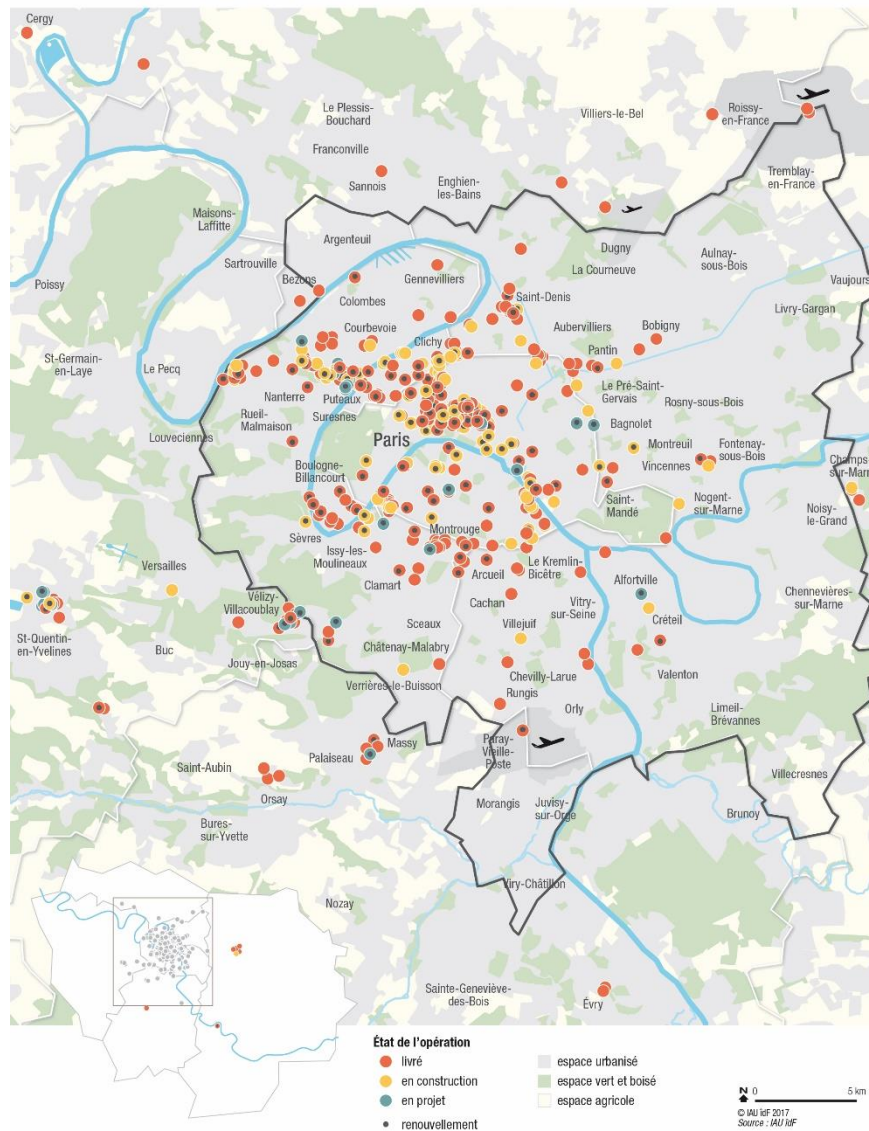
## 2. Des déséquilibres accentués par les dynamiques récentes du marché immobilier et les évolutions de l'emploi

### 2.1 Des effets de spécialisation accentués par les dynamiques de la construction

Les dynamiques « spontanées » des marchés du logement et du bureau vont plutôt ces dernières années dans le sens d'un renforcement de la spécialisation fonctionnelle des territoires comme le montre l'observation croisée des marchés immobiliers à vocation résidentielle et économique. On observe ainsi que certains des territoires les plus riches en emplois demeurent ceux sur lesquels la construction et la consommation d'espace reste consacrée en majorité aux produits tertiaires et aux activités économiques (cf. carte)<sup>12</sup>. Les fondamentaux des marchés franciliens semblent ainsi jouer fortement contre l'objectif de rééquilibrage de la planification régionale : les prix immobiliers et, dans une moindre mesure, les loyers du privé ont connu une envolée historique depuis le début des années 2000, provoquant un renforcement de la hiérarchisation des marchés immobiliers.

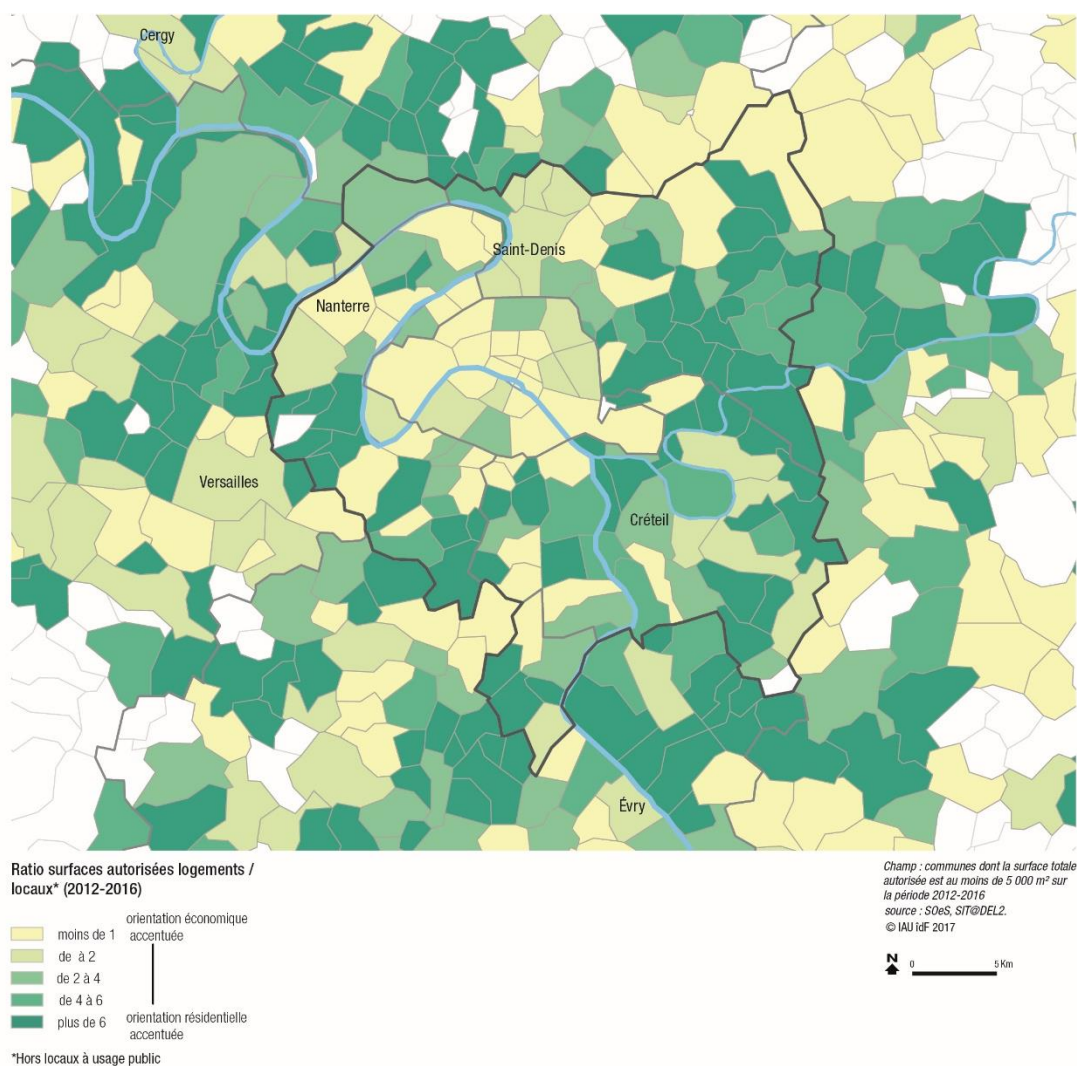
Les logiques de cluster et les stratégies de programmation des acteurs économiques, entrent alors en contradiction avec la volonté de rééquilibrer les produits développés localement et posent la question de la bonne échelle d'appréhension de ces équilibres.

Construction de bureaux supérieure à 5000 m<sup>2</sup> en Île-de-France depuis 2012



<sup>12</sup> Renaud Roger, « L'immobilier de bureau dans un nouveau cycle de production », note rapide n°760 IAU îdF, novembre 2017

## L'équilibre habitat/ locaux\* en matière de surfaces autorisées à la construction



### 2.2 Vers un recentrage des dynamiques de l'emploi en petite couronne <sup>13</sup>

Ces dynamiques de marché s'accompagnent d'un changement de tendance dans les dynamiques récentes de l'emploi. Après 30 ans de desserrement de l'emploi et de la population au profit de la grande couronne, portée par le développement des cinq villes nouvelles qui ont accueilli la moitié de la croissance de la population francilienne entre 1975 et 1990, le desserrement de la population semble s'essouffler et une nouvelle phase de concentration de l'emploi semble amorcée, au bénéfice de la petite couronne (cf. graphique ci-après).

Les gains d'emplois des années 2000 sont désormais plus importants en petite couronne que dans le reste de l'Île-de-France et plus orientés vers les grands pôles de concentration de l'emploi existants, souvent situés au sein de la Métropole du Grand Paris. Au cours des dix dernières années (2005-2015), l'emploi dans la MGP<sup>14</sup> a augmenté de 0,7 % par an, un résultat légèrement supérieur à la moyenne de l'Île-de-France. La petite couronne affiche une croissance de 1 % en moyenne par an, un chiffre supérieur à celui de la grande couronne 0,3 % et de Paris 0,4 %.

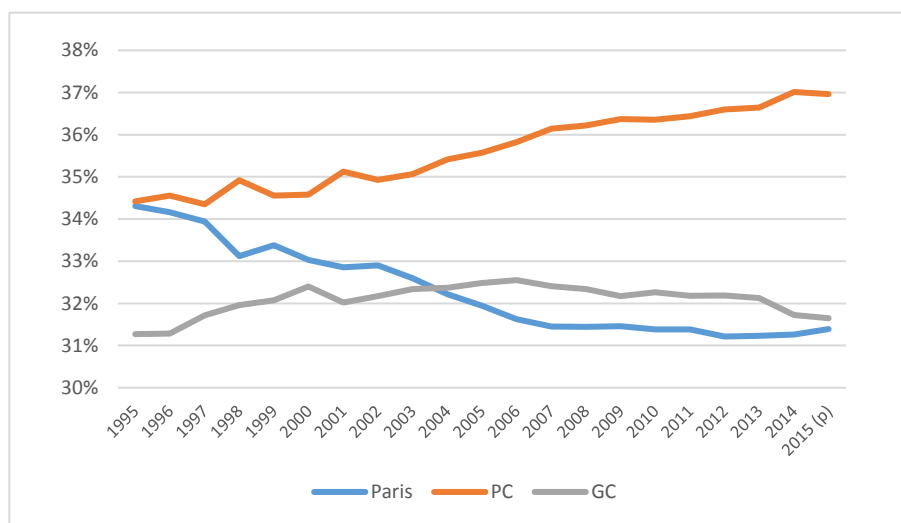
<sup>13</sup> « Après 30 ans de desserrement l'emploi se densifie à nouveau en petite couronne alors que la population se stabilise ». Insee analyses n°71, octobre 2017

<sup>14</sup> Source : Insee, Estel, emploi total MGP = paris + pc (résultats dispo=départements)

L'emploi tend donc à se recentrer dans la petite couronne, qui totalise en 2015, 37 % des emplois, pour 34 % en 1995. Paris passe sur la même période de 34 % à 31 %, et la part de la grande couronne reste relativement stable.

Des travaux récents sur les mobilités péri-urbaines (Nessi et al, 2017) montrent ainsi une profonde transformation des schémas de mobilité domicile travail en grande couronne parisienne avec un recul du poids des navettes vers Paris depuis les années 90 au profit des pôles secondaires de petite et grande couronne. Cette émergence d'un bassin d'emploi secondaire entre la grande couronne et la ville centre constitue un changement important sur la longue durée des mobilités domicile travail franciliennes.

Évolution de la répartition de l'emploi en 20 ans (Insee/ Estel/ emploi total)



### 2.3 Une croissance de l'emploi qui se porte sur les pôles économiques existants

Cette progression de l'emploi se porte de manière préférentielle sur les communes déjà fortement employeuses. Sur la période 2000-2010<sup>15</sup>, un desserrement s'opère de la capitale vers les pôles limitrophes et dans des communes voisines de ces pôles qui accueillent les croissances les plus importantes de l'emploi salarié privé (Saint-Denis, Gennevilliers, Boulogne, Ivry-Vitry). Les quartiers parisiens perdent de l'emploi, notamment le quartier d'affaires, à l'exception de Paris Est (13<sup>e</sup> arrondissement) qui augmente. Cette croissance est dans certains cas due à l'arrivée de grands établissements. Ainsi, par exemple, autour du pôle de Gennevilliers, Bezons a vu s'installer Atos Origine, Bois-Colombes IBM. Arcueil a accueilli Orange, Villejuif LCL, Montrouge le Crédit Agricole, etc.<sup>16</sup>

Sur une période plus récente (2009-2014)<sup>17</sup>, les gains maximum d'emplois en volume (plus de 3 000 emplois salariés et non-salariés) sont ceux d'une quinzaine de communes et arrondissements situés dans le cœur de métropole. En tête, la commune de Saint-Denis qui poursuit une croissance déjà constatée sur la période 2007-2012 (trajectoires). Elle accueille des transferts d'établissements (Orange, Generali, SNCF, etc.), venant de la Défense, de Paris et de communes plus éloignées, et réalise des gains d'emplois dans les services à haute valeur ajoutée. Aujourd'hui, le secteur de la Plaine à Saint-Denis est le troisième quartier d'affaires de l'Île-de-France, derrière le QCA et la Défense.

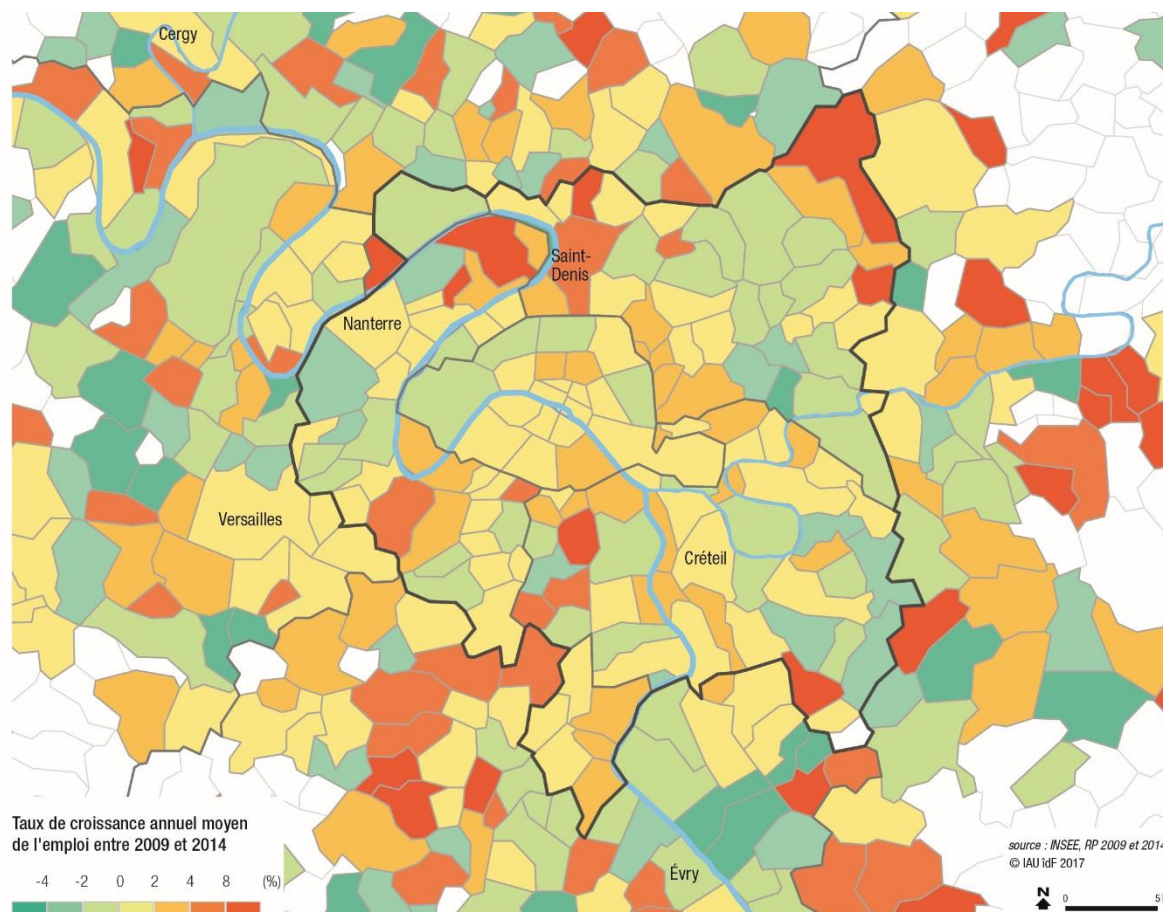
<sup>15</sup> Aussillous Charlotte, Baudrand Vincent, Lesecq Guillaume, « Spécialisation des pôles d'emploi franciliens, situation et tendances 2000-2010 », DRIEA, mars 2015 (champ emploi salarié privé Garp) ; commentaires sur les entreprises, IAU îdF.

<sup>16</sup> In Pascale Leroi /trajectoires 2016

<sup>17</sup> Source Insee, Recensement de population

D'autres communes limitrophes de Paris gagnent également des emplois : (Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt Montrouge et Bois-Colombes, dans les Hauts-de-Seine, Montreuil en Seine-Saint-Denis ou Villejuif dans le Val de Marne). Trois arrondissements parisiens sont en forte croissance entre 2009 et 2014 : le 8ème et 9ème (Le QCA, après avoir vu partir des établissements du secteur bancaire, accueille les « totems » du numérique (Bla Bla Car, Le bon coin...)). Ce quartier se renouvelle et affiche l'un des taux de vacance parmi les plus bas de la région. ).

Évolution des emplois entre 2009 et 2014

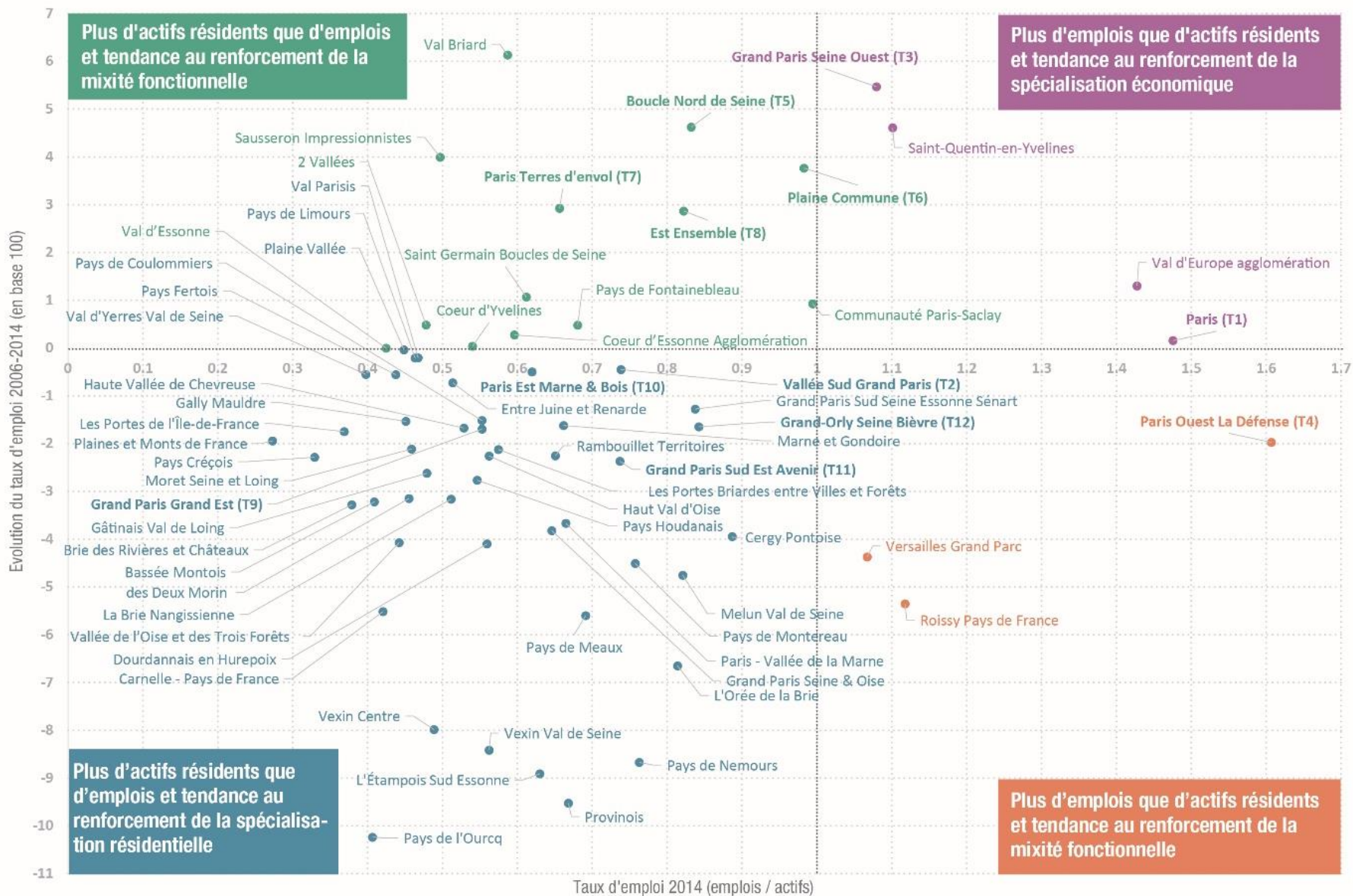


## 2.4 À l'échelle des territoires : des dynamiques contrastées entre renforcement de la spécialisation territoriale et processus de diversification

Partant d'indicateurs mesurant la coprésence des actifs résidents et des emplois dans les territoires qui composent la région Île-de-France<sup>18</sup>, on peut distinguer, à l'échelle intercommunale, quatre situations distinctes selon que le territoire présente une spécialisation résidentielle ou économique (taux d'emploi inférieur ou supérieur à 1) et d'autre part, que ses dynamiques récentes tendent vers une plus grande mixité ou, inversement, vers une spécialisation accrue (cf. graphique suivant).

<sup>18</sup> NB : les taux d'emplois utilisés ici rapportent le nombre d'emplois à l'ensemble des actifs du territoire et non aux seuls actifs occupés, comme les taux utilisés en début de chapitre pour analyser les flux entre territoires et les distances des navettes domicile travail, qui concernent par définition les seuls actifs occupés.

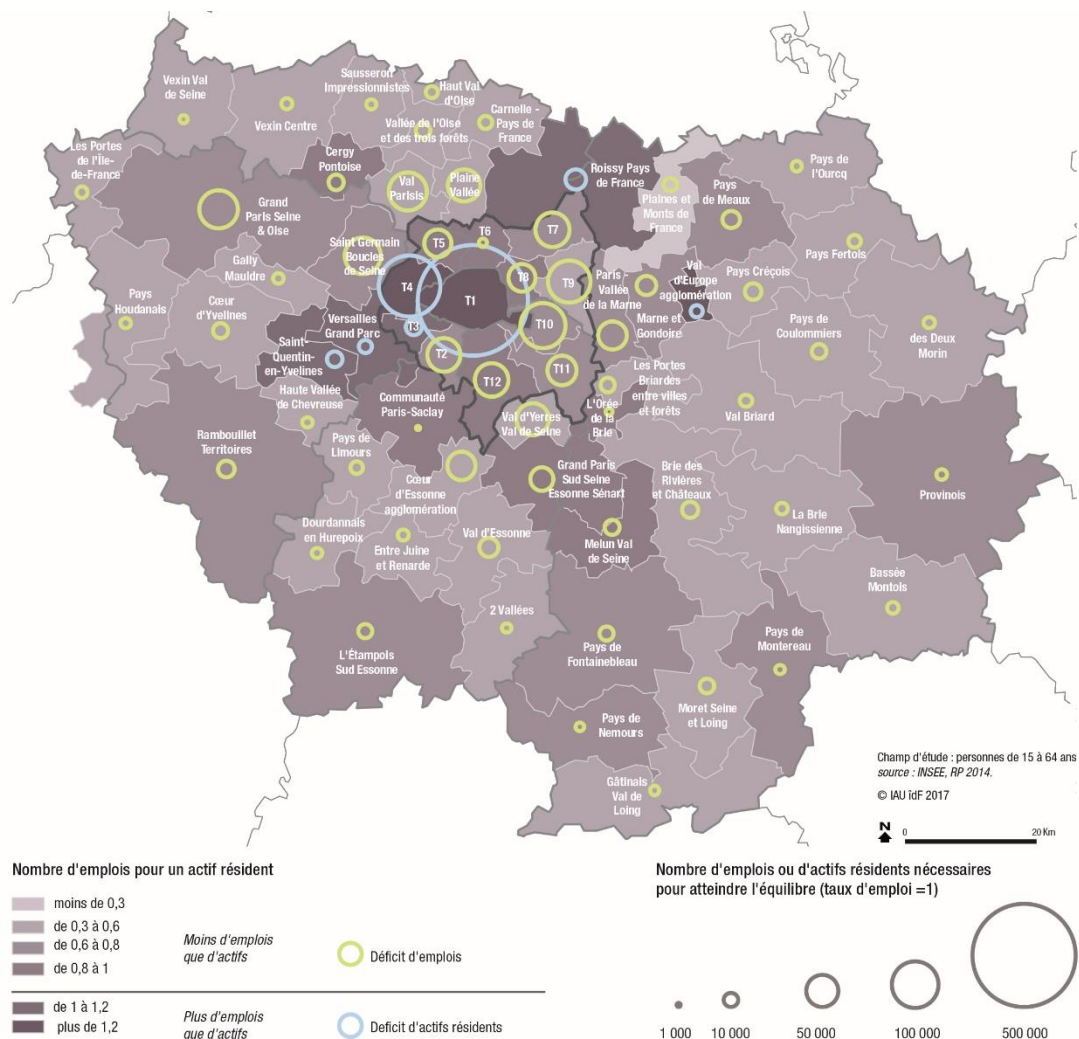
## Niveau et évolution récente du taux d'emploi des territoires intercommunaux franciliens



Du côté de la spécialisation résidentielle, on trouve de nombreux territoires périphériques de la région francilienne dont la spécialisation résidentielle est très marquée ne semble pouvoir être corrigée qu'à la marge. Pour ce qui concerne la MGP, 4 EPT sont concernés par une spécialisation résidentielle croissante, essentiellement dans l'est de la MGP (du plus au moins résidentiel) : le T9, le T10, le T7, et, dans une moindre mesure, le T2.

Du côté de la spécialisation économique toujours croissante, on trouve les pôles économiques bien connus que sont Paris intra-muros (T1), la CA Val d'Europe et, bien entendu, Paris Ouest La Défense (T4) ; mais, à un tel niveau de spécialisation, il sera difficile de corriger fortement l'orientation fonctionnelle de ces territoires. Cela apparaît d'autant plus clairement si l'on complète les analyses qui précèdent en raisonnant, non plus seulement en taux relatifs, mais également en chiffres absolus, en se demandant, selon qu'un territoire est en surplus d'emplois, combien de logements seraient nécessaires pour revenir à l'équilibre cf. carte). Le déficit d'actifs résidents pour Paris (T1) et Paris Ouest la Défense (T4) apparaît alors particulièrement prononcé, et plus difficile à résorber de manière significative.

### Taux d'emploi des EPCI/ EPT et déficit d'emplois ou d'actifs résidents pour atteindre un ratio d'équilibre





## II. La mobilité quotidienne des actifs, maillon entre lieu de résidence et emploi

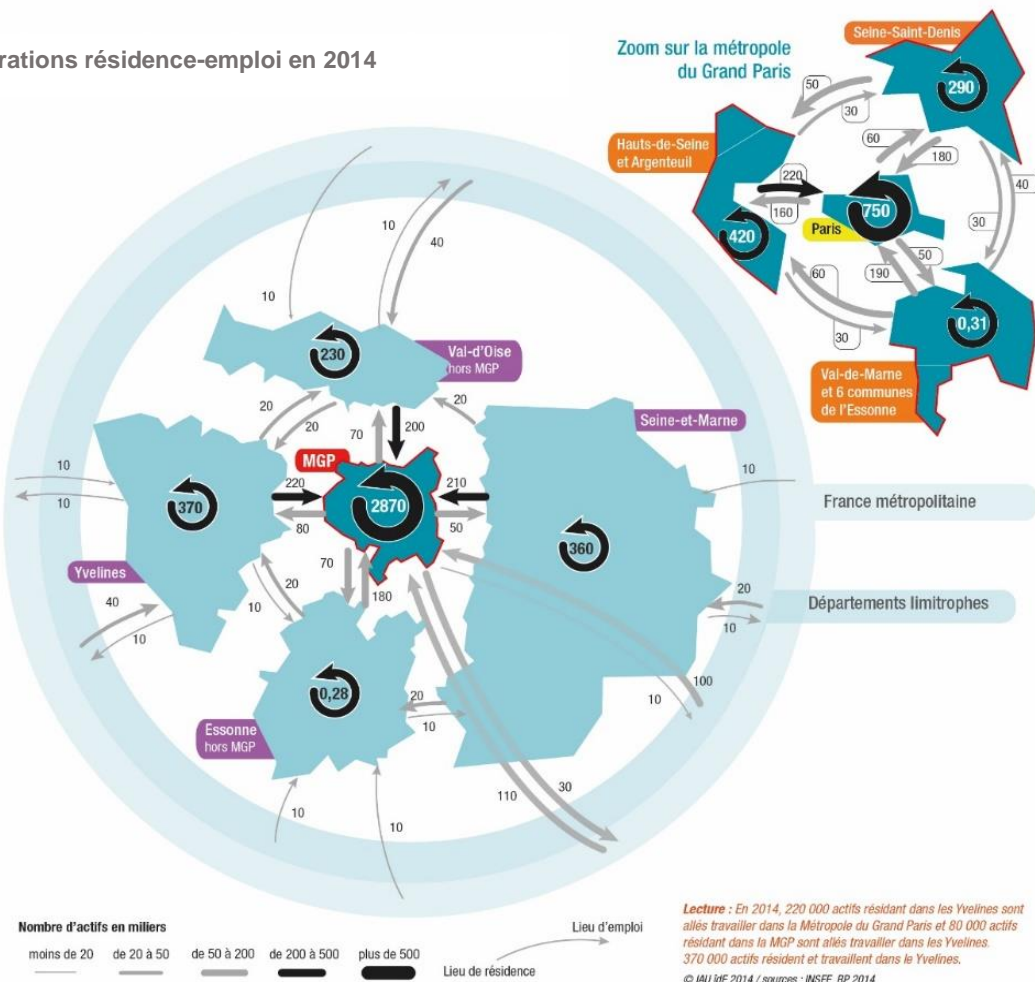
### 1. Des déséquilibres qui génèrent des flux importants de navettes domicile-travail

#### 1.1 Un million d'actifs viennent travailler chaque jour dans la métropole

La surreprésentation des emplois localisés dans la MGP par rapport aux actifs résidents entraîne de nombreux déplacements journaliers en direction de la MGP. **74 % des emplois de la métropole sont occupés par des actifs qui y résident, 21 % sont occupés par des actifs de grande couronne** (soit 815 000 actifs), 2,6 % par des actifs d'un des huit départements limitrophes à l'Île-de-France (soit 100 000 actifs) et 2,9 % par un actif du reste de la province ou de l'étranger. De 180 000 actifs (Essonne) à 220 000 actifs (Yvelines) viennent ainsi chaque jour de chacun des départements de grande couronne vers la MGP. Si de nombreux flux quotidiens en provenance d'autres territoires s'ajoutent aux flux internes à la MGP, ces derniers restent cependant les plus importants en volume, avec près de 2,9 millions de navettes s'inscrivant au sein de l'espace métropolitain chaque jour, dont 750 000 internes à Paris.

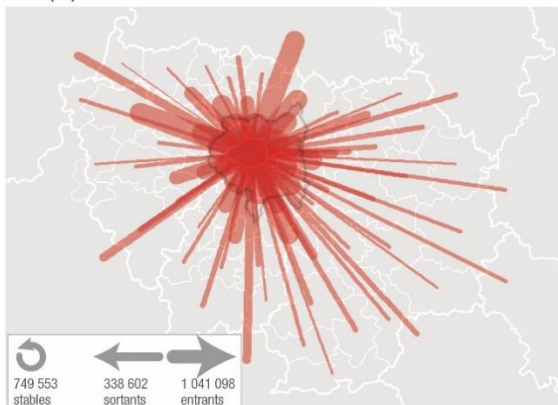
En ce qui concerne les déplacements entre les départements de la MGP (cf. schémas ci-dessous), les flux les plus élevés proviennent des actifs de petite couronne venant travailler à Paris, et en particulier des Hauts-de-Seine (220 000 actifs vers la capitale, pour 190 000 venant du Val-de-Marne et 180 000 de Seine-Saint-Denis). A l'exception des flux de parisiens travaillant à La Défense (160 000), les mouvements centrifuges des actifs parisiens vers la petite couronne sont moins nombreux, avec respectivement 60 000 et 50 000 parisiens se rendant chaque jour en Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne. Enfin les déplacements d'actifs entre départements de petite couronne ne sont pas négligeables (avec de 70 000 à 90 000 actifs allant d'un département de petite couronne à l'autre).

Les migrations résidence-emploi en 2014

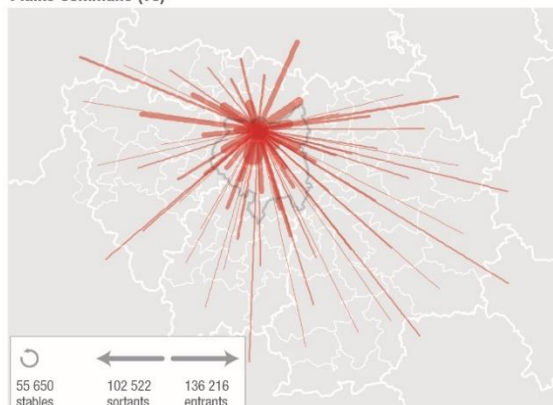


## Les territoires de forte concentration de l'emploi

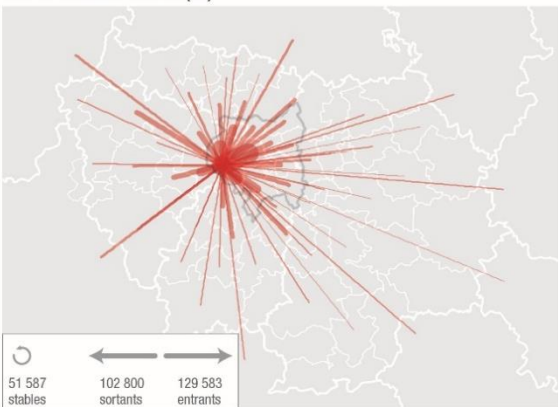
Paris (T1)



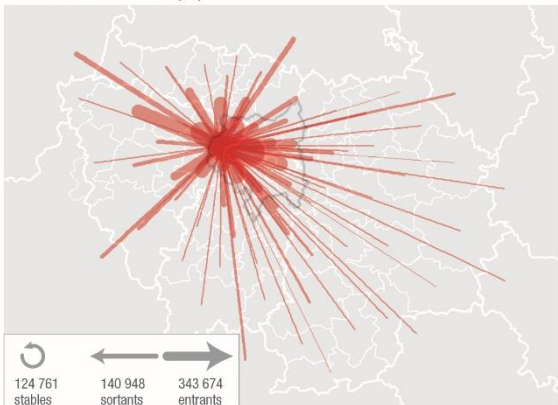
Plaine Commune (T6)



Grans Paris Seine Ouest (T3)

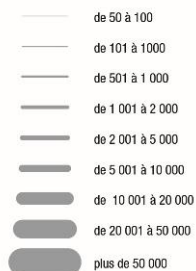


Paris Ouest La Défense (T4)



### D'où viennent les actifs travaillant dans les EPT de la Métropole?

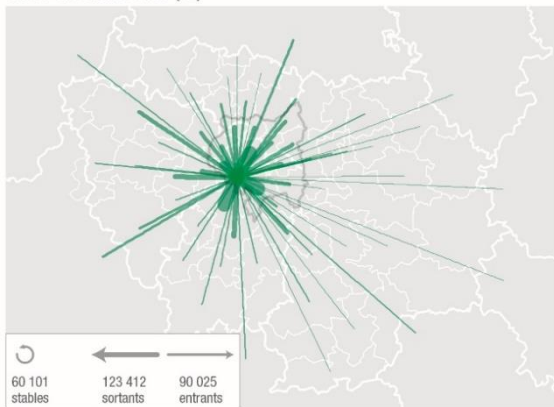
Flux domicile-travail  
Nombre d'actifs entrants\*



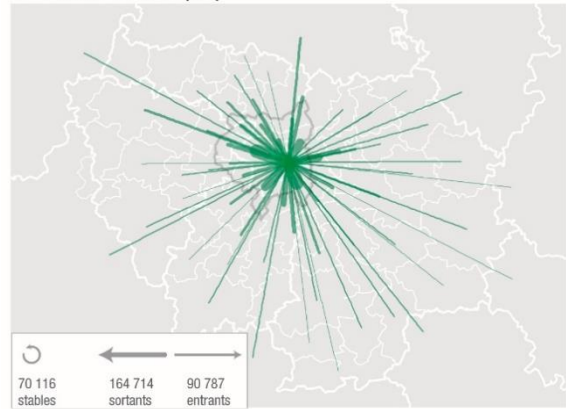
\*Les flux de moins de 50 actifs ne sont pas représentés  
source : Insee 2014.  
©IAU îdF 2018

## Les territoires résidentiels

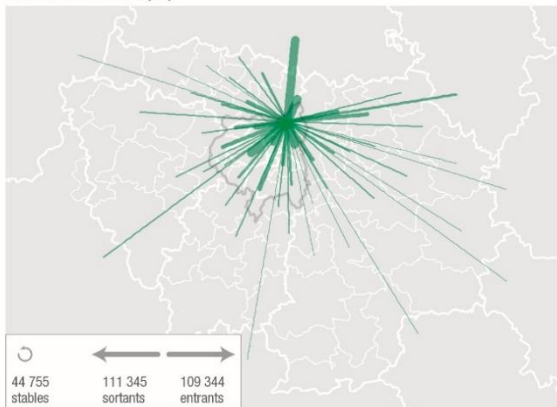
Vallée Sud Grand Paris (T2)



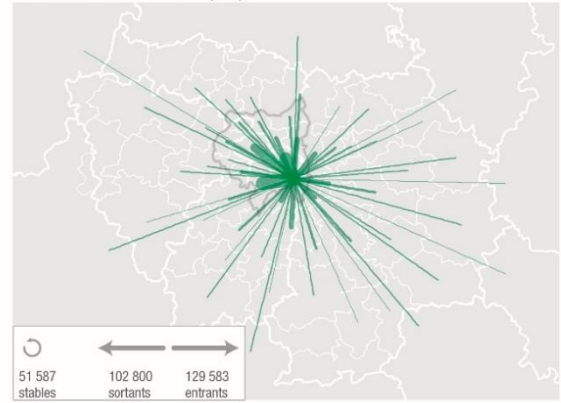
Paris Est Marne et Bois (T10)



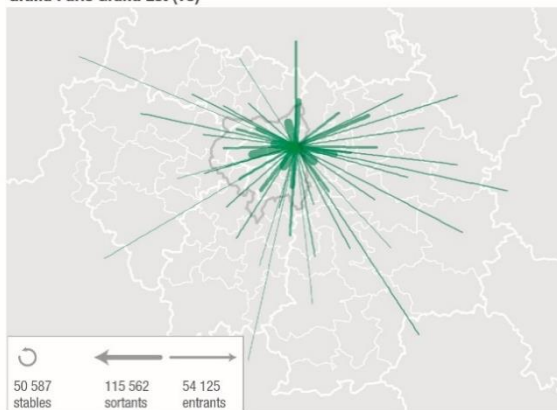
Paris Terre d'envol (T7)



Grand Paris Sud Est Avenir (T11)



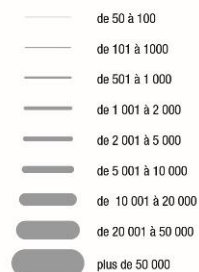
Grand Paris Grand Est (T9)



### D'où viennent les actifs travaillant dans les EPT de la Métropole?

#### Flux domicile-travail

Nombre d'actifs entrants\*

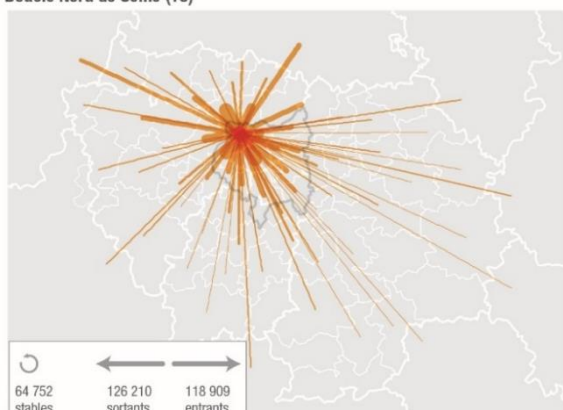


\*Les flux de moins de 50 actifs ne sont pas représentés

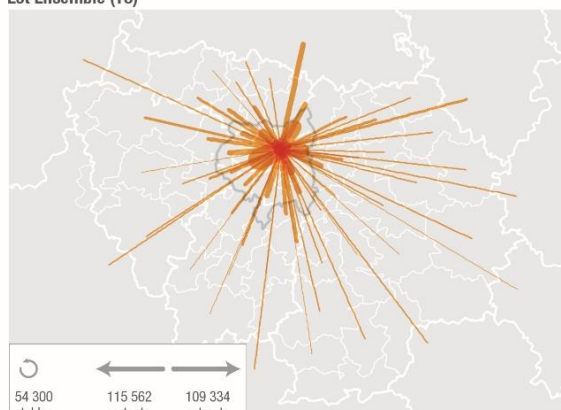
source : Insee 2014.  
©IAU îdF 2018

## Les territoires à l'équilibre

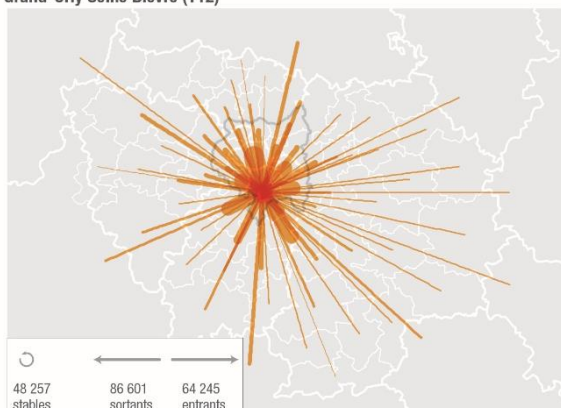
Boucle Nord de Seine (T5)



Est Ensemble (T8)

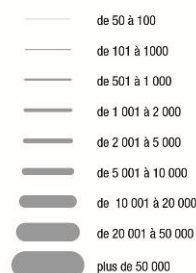


Grand-Orly Seine Bièvre (T12)



### D'où viennent les actifs travaillant dans les EPT de la Métropole?

#### Flux domicile-travail Nombre d'actifs entrants\*



\*Les flux de moins de 50 actifs ne sont pas représentés

source : Insee 2014.  
©IAU îdF 2018

## 1.2 Des navettes domicile travail plus courtes pour les actifs résidents de la Métropole

En 2014, la distance<sup>19</sup> moyenne parcourue par un actif de la MGP pour rejoindre son lieu de travail est de 7,3 km en 2014 (7,1 km en 1999), soit 3 km de moins que les Franciliens (10,3 km en 2014 et 9,8 km en 1999). Cette distance varie fortement en fonction du lieu de résidence des actifs. La distance moyenne parcourue croît en s'éloignant de Paris : elle n'est que de 5,6 km pour les Parisiens, soit la distance la plus faible de tous les départements franciliens.

Elle est ainsi trois fois plus courte que la distance parcourue par un actif résidant en Seine-et-Marne (18,5 km). Cet écart s'est, de plus, accru depuis 1999. Ces mêmes actifs parcouraient alors respectivement 6 km et 16,6 km.

<sup>19</sup> Distance à vol d'oiseau entre le chef-lieu de la commune de résidence et le chef-lieu de la commune de travail. Pour les actifs travaillant dans leur commune de résidence, il a été appliqué une distance moyenne au rayon de la commune limitée à 3 km. Les distances supérieures à 250 km ne sont pas prises en compte.

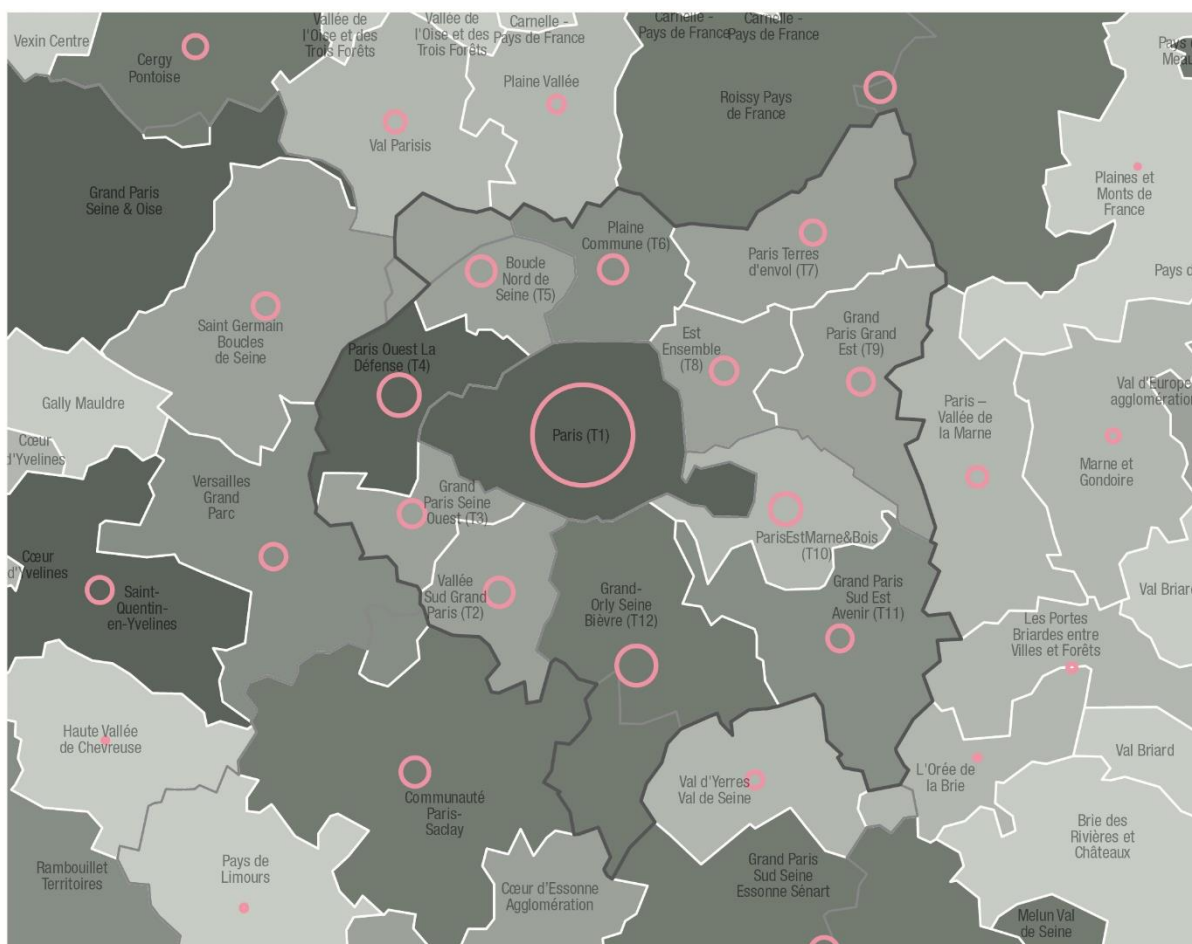
### 1.3 Sept actifs de la MGP sur dix travaillent à proximité de leur domicile

En 2014, 928 000 actifs de la MGP, 29 % des actifs occupés, travaillent et habitent dans la même commune (ou le même arrondissement pour les Parisiens). C'est à Paris que cette proportion est la plus élevée (42 %). Hors Paris, elle est logiquement plus élevée au sein des EPT comprenant des pôles de concentration de l'emplois et plus faible dans les EPT plus résidentiels (cf. carte).

En prenant en compte les communes voisines de leur commune de résidence – première, seconde et troisième couronne de communes limitrophes – ce sont 70 % des actifs de la Métropole qui travaillent, selon cette définition, à proximité de leur domicile. Les Parisiens sont les plus nombreux : huit Parisiens sur dix travaillent à proximité de leur domicile. Cette proportion est également très élevée dans les EPT Paris Ouest La Défense (76,6 %) et Grand Paris Seine Ouest (74,5 %) qui cumulent la présence de pôles d'emplois dans l'EPT et la proximité de Paris. Cette proportion est plus faible dans les T9, T11 et T7, plus éloignés de Paris, où elle est inférieure à 58 %.

En Île-de-France et notamment en s'éloignant de Paris, les actifs sont moins nombreux à travailler à proximité. Un quart des Franciliens travaillent dans leur commune (ou arrondissement) de résidence, six sur dix dans un périmètre de trois couronnes autour de leur commune de résidence.

Part des actifs travaillant dans leur intercommunalité de résidence



Part des actifs travaillant dans leur intercommunalité de résidence

- moins de 25 %
- de 25 à 30 %
- de 30 à 35 %
- de 35 à 40 %
- de 40 à 45 %
- plus de 40 %

Nombre d'actifs travaillant dans leur intercommunalité de résidence



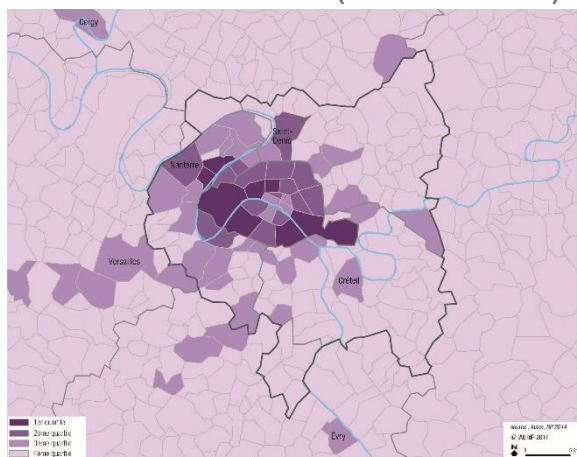
source : Insee 2014  
© IAU idF 2017



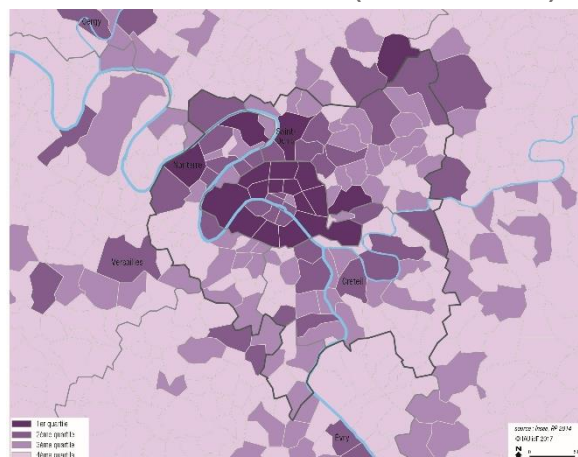
## 1.4 Des distances domicile travail qui tendent à s'homogénéiser : elles s'allongent pour les ouvriers et les employés et se réduisent pour les cadres

Concernant les caractéristiques sociodémographiques des actifs, les femmes parcourent en moyenne deux kilomètres de moins que les hommes, au sein de la MGP (6,5 km pour les femmes, 8,5 km pour les hommes) comme en Île-de-France (9,2 km contre 11,4 km)<sup>20</sup> (cf. cartes). Les cadres et les actifs exerçant une profession intermédiaire travaillaient traditionnellement plus loin de leur emploi tandis que les employés et les ouvriers résidaient plus près. Toutefois, les écarts se sont fortement réduits au sein de la MGP entre catégories socioprofessionnelles. En 2014, les cadres résident désormais à une distance identique de leur emploi que les ouvriers (8 km). La distance domicile-travail s'est en effet réduite pour les cadres et les actifs exerçant une profession intermédiaire, tandis qu'elle s'est allongée pour les autres catégories socioprofessionnelles notamment pour les ouvriers (+ 0,8 km) dont les effectifs d'actifs et d'emplois ont diminué depuis 1999. Il en va de même à l'échelle régionale. Les cadres (11,1 km), les ouvriers (10,9 km) et les actifs exerçant une profession intermédiaire (10,8 km) parcourent les distances les plus longues. Depuis 1999, ces distances ont légèrement diminué pour les cadres (- 0,2 km) et faiblement augmenté pour les actifs exerçant une profession intermédiaire (+ 0,3 km) tandis que pour les ouvriers, les distances à parcourir ont fortement augmenté (+ 1,4 km).

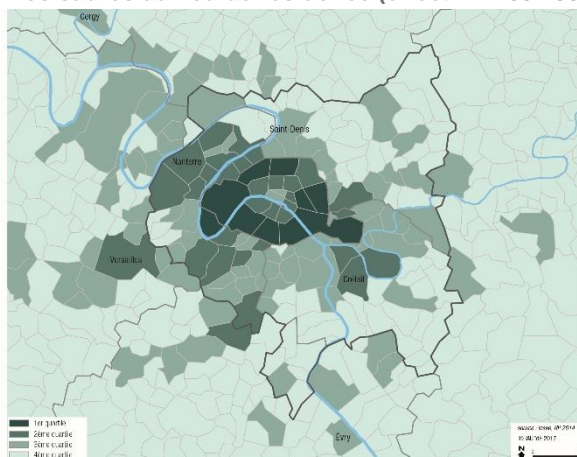
Les cadres au lieu de travail (effectif : 1 678 000)



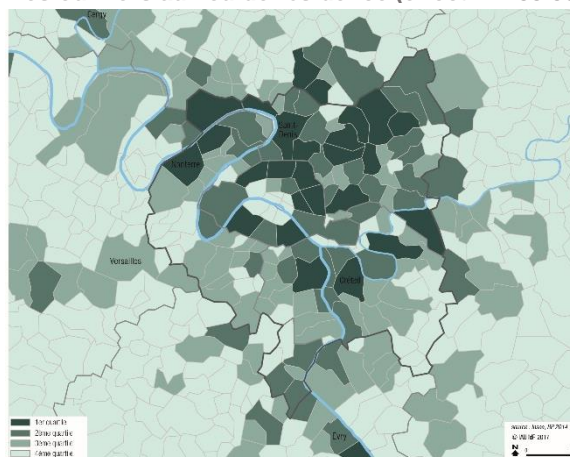
Les ouvriers au lieu de travail (effectif : 753 000)



Les cadres au lieu de résidence (effectif : 1 607 000)



Les ouvriers au lieu de résidence (effectif : 705 000)



Classement des communes selon l'importance des actifs occupés (ou des emplois) cadres ou ouvriers : des communes où ils sont les plus présents (25% des effectifs dans le premier quartile) aux communes où les effectifs sont faibles (25% des effectifs dans le quatrième quartile).

<sup>20</sup> Toutefois, si les femmes travaillent plus près de leur domicile que les hommes, la durée de leur déplacement domicile-travail reste aussi longue, soit environ 34 minutes. Cette situation tient au fait que les femmes recourent plus souvent à des modes moins rapides (marche à pied et transport en commun contre voiture et deux-roues motorisés pour les hommes). cf NR n°542

## 2. Une forte mobilité quotidienne des actifs

### 2.1 Vingt-trois millions de déplacements quotidiens réalisés au sein de la Métropole, dont près de quatre millions liés aux navettes domicile-travail<sup>21</sup>

Chaque jour ce sont près de 23 millions de déplacements qui sont réalisés au sein de la Métropole du Grand Paris, tous motifs compris, principalement par les habitants de cette dernière, mais également par de nombreux autres Franciliens qui y viennent pour travailler ou pour d'autres activités. En y ajoutant les un peu plus de 3 millions de déplacements entre la métropole et les départements de grande couronne on arrive à un total de plus de 26 millions de déplacements impliquant la Métropole du Grand Paris ce qui représente près des deux tiers (64 %) des 41 millions de déplacements que réalisent les Franciliens quotidiennement pour la réalisation de toutes leurs activités, professionnelles et autres.

La plus grande part de ces déplacements sont locaux : 80 % d'entre eux se font au sein des départements et la moitié se font même à l'intérieur d'une même commune.

3,6 millions de déplacements consacrés aux navettes domicile travail sont réalisés chaque jour au sein de la métropole, et plus de 5,2 millions si l'on considère toutes les navettes quotidiennes traversant la métropole, soit près des trois quart des trajets domicile travail que réalisent les actifs franciliens. Les trajets à motifs professionnels des actifs représentent ainsi une part minoritaire des déplacements qui traversent quotidiennement la métropole mais du fait de leur convergence géographique et de leur forte concentration dans le temps (heures de pointe), ils sont au cœur des problèmes de congestion de certains segments de l'offre de transports. Ainsi, les transporteurs observent-ils une occupation moyenne de leur réseau de 40 %, mais avec des pics de saturation problématiques allant jusqu'à 200 % à certaines heures et sur certaines lignes stratégiques du réseau<sup>22</sup>.

### 2.2 De fortes spécificités franciliennes en matière de temps et de modes de déplacements, particulièrement marquées dans la Métropole

Si le nombre moyen de déplacements, de même que leur distance moyenne, sont relativement similaires en Île-de-France à ce que l'on observe dans les autres grandes métropoles françaises (cf. tableau), le temps passé à se déplacer y est près de 40 % plus important qu'ailleurs.

Il est en effet proche de 1h30 contre un peu plus d'une heure dans les autres grandes métropoles. Cela tient évidemment à la complexité du réseau de transports ou encore à sa densité, mais cela s'explique également par les moyens de transports utilisés. En effet, le recours à la marche est beaucoup plus fréquent comme moyen de déplacement que dans les autres agglomérations françaises et européennes<sup>23</sup>, de même que les transports collectifs qui sont en moyenne deux fois plus utilisés en Île-de-France qu'ailleurs.

#### Déplacements dans différentes métropoles françaises

	Année de l'enquête	Déplacements /personne /jour	Minutes /jour	Kilomètres /jour
EGT Ile-de-France	<b>2 010</b>	<b>3,9</b>	<b>92,0</b>	<b>17,0</b>
EMD Lyon	2 006	3,75	68	21
EMD Lille	2 006	3,8	66,0	16,0
EMD Marseille	2 007	3,9	64,0	23,0
EMD Strasbourg	2 009	3,9	67,0	-
EMD Bordeaux	2 009	3,7	68,0	22,0

<sup>21</sup> **Définition d'un déplacement** : Un déplacement est un mouvement d'une personne entre deux lieux (une origine et une destination), chacun étant caractérisée par une activité (motif), il peut être effectué avec un ou plusieurs moyens de transport. Si plusieurs personnes utilisent un même véhicule, on comptabilise plusieurs déplacements.

<sup>22</sup> J. Damon, « La démobilité : travailler, vivre autrement », Fondapol, juin 2013

<sup>23</sup> M. Bouleau, La marche à pied en Île-de-France, juin 2016

Pour effectuer ces déplacements, le premier mode de transport est la marche à pied, qui représente près de 39 % de l'ensemble des déplacements. Un Francilien sur deux marche ainsi plus d'un kilomètre par jour. Si ce mode de déplacement avait légèrement diminué au cours des années 90, il retrouve ainsi aujourd'hui la part qu'il avait dans les années 70. Les résidents de la Métropole se distinguent des autres Franciliens par un usage encore plus important de la marche, le mode qu'ils privilégient pour près d'un déplacement sur deux (46 %).

Ce sont ensuite la voiture, avec 38 % des déplacements, et les transports collectifs, avec plus de 20 %, qui sont les plus utilisés. Et là encore les habitants de la Métropole adoptent les pratiques les plus spécifiques : la voiture y est ainsi nettement moins utilisée qu'ailleurs avec une part modale qui est même légèrement inférieure à celle des transports en commun : 25 % contre 26 %. L'usage des deux-roues est également un peu plus fréquent parmi les habitants de la MGP que dans le reste de la région, avec près de 2 % des déplacements tant pour le vélo que pour les deux-roues motorisés, qui ne représentent chacun que près de 1,5 % des déplacements franciliens.

Ces spécificités franciliennes et métropolitaines tendent de plus à se renforcer dans le temps. On observe en effet, pour la première fois, une baisse du nombre de déplacements automobiles par personne entre 2001 et 2010 liée à la transformation des pratiques, qui viennent s'ajouter aux effets conjoncturels (crise économique, congestion). La croissance de l'automobile a été largement portée par les femmes, avec la hausse de leur taux d'activité ou par la motorisation croissante des retraités. Mais ces deux moteurs de la croissance de l'usage de l'automobile sont aujourd'hui à l'arrêt ou en passe de l'être. Dans le même temps, les jeunes générations se détournent de l'automobile. Les 18-24 ans sont en effet 15 % de moins en 2010 qu'en 1983 à détenir le permis de conduire.

En ce qui concerne les transports publics, on constate au contraire une très forte croissance de la demande, qui entre 2001 et 2010 a augmenté de plus de 20 %. Une hausse portée en partie par une forte croissance de l'offre sur la même période mais qui reste malgré tout bien en deçà de celle de la demande. Il s'agit d'un mode de transport qui semble à bien des égards avoir atteint, au moins provisoirement, des limites de capacités, en particulier sur le réseau ferré. Enfin, l'usage du vélo a lui doublé en Île-de-France en l'espace d'une décennie, voire triplé à Paris. Le nombre de déplacements à vélo n'est cependant que très légèrement supérieur à celui que l'on observait dans les années 70. Dans une perspective historique, il s'agit ainsi plutôt d'un retour du vélo comme mode de déplacement.

Le recours aux différents modes de transports lorsqu'il s'agit de se rendre au travail n'est pas tout à fait le même que pour l'ensemble des déplacements au profit des modes motorisés : 43,6 % des actifs franciliens utilisent essentiellement leur voiture personnelle pour se rendre sur leur lieu de travail et 40,4 % les transports en communs, tandis qu'un peu moins de 10 % peuvent s'y rendre en marchant et 3 % en utilisant respectivement un deux-roues motorisé ou un vélo.

### **2.3 Des motifs de déplacement de plus en plus variés mais des temps de navettes domicile-travail stables**

Le temps global de déplacement des franciliens augmentent. C'est une caractéristique propre à l'Île-de-France. On remarque en effet que si le temps de déplacement pour les trajets domicile-travail reste stable entre 2001 et 2010, le temps de déplacement pour des activités privées et notamment de loisirs augmente. Cela s'explique en partie par les transformations sociétales et/ou sociologiques qu'ont été le passage aux 35 heures de travail hebdomadaire, le vieillissement de la population, et de manière générale l'accroissement du temps libre.

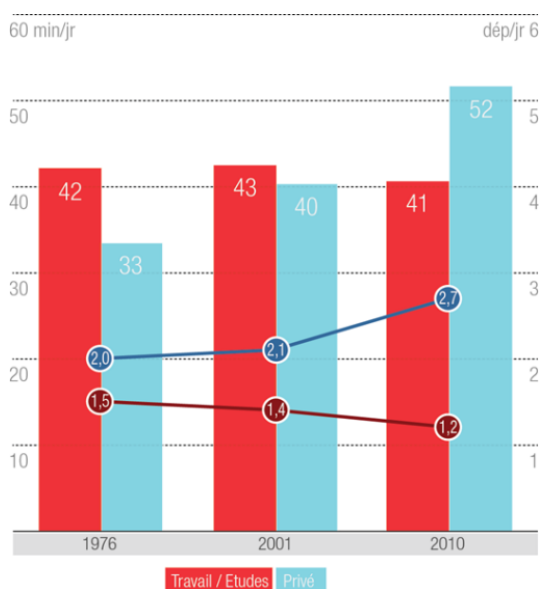
Mais le travail est le motif de déplacements le plus chronophage des actifs Franciliens qui y consacrent en moyenne 41 minutes par trajet aller, soit 57 % de leur temps de déplacements en 2010. Comme nous l'avons dit, le budget-temps pour aller travailler est stable depuis 1976 mais ceci masque une double évolution : le nombre de déplacements domicile-travail baisse (disparition de la « sortie » à l'heure du déjeuner, augmentation du télétravail, RTT, etc.) ; leur durée augmente, car les distances parcourues se sont allongées.



On voit également se dessiner une complexification sensible des déplacements qui répond sans doute aux transformations de l'organisation quotidienne. Plus de déplacements enchaînés, moins d'aller-retour simples depuis le domicile : il s'agit sans doute à la fois de « gagner du temps » (et peut être aussi de réduire les dépenses) en optimisant ses mouvements et de gagner en souplesse, en agilité, pour s'adapter à la complexification des programmes d'activité.

Les déplacements domicile-travail se sont aussi complexifiés avec la périurbanisation et la croissance des situations familiales et économiques contraintes : bi-activité des couples, coût des logements, risques de chômage, situations familiales plus complexes, ainsi qu'une saturation croissante des réseaux routiers.

#### Durée moyenne des déplacements selon leur motif en Île-de-France



#### 2.4 Des disparités marquées selon les départements et des situations extrêmes surreprésentées

Le temps de déplacement moyen domicile travail des actifs de la Métropole est semblable à la moyenne francilienne (41 minutes). La répartition des temps de trajet y est en revanche plus homogène, et les situations extrêmes y sont moins nombreuses que dans le reste de la région.

En 2010, 64 % des actifs métropolitains, mettent entre 15 min et 45 min pour aller travailler (trajet simple), contre 42 % des actifs franciliens. 22 % des habitants de la MGP mettent moins d'un quart d'heure pour aller travailler et 14 % plus d'une heure, contre respectivement 30 % et 23 % des habitants de grande couronne.

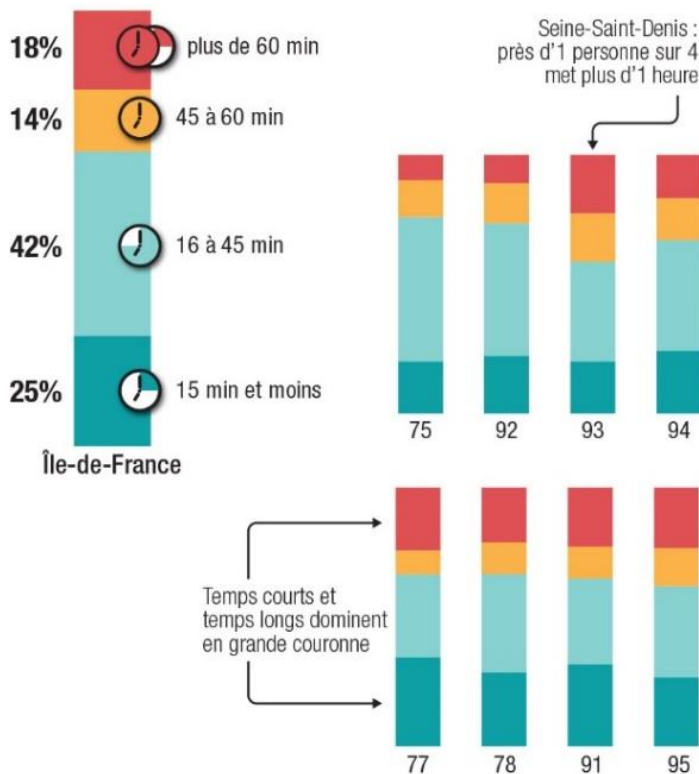
On observe également de fortes disparités dans le choix des modes de déplacements au sein de la région (cf. graphique).

Ainsi les actifs travaillant au sein de la métropole utilisent majoritairement les transports en commun pour aller travailler (51 % d'entre eux, pour 28 % qui utilisent leur voiture personnelle), avec une part particulièrement élevée pour les actifs effectuant des navettes entre Paris et la petite couronne (73 %) ou Paris et la grande couronne (77 %). Au sein de la Métropole, seuls les actifs effectuant des navettes internes à la petite couronne utilisent en majorité leur véhicule pour aller travailler (43 % contre 33 % qui utilisent les transports en commune). En revanche, pour les actifs vivants et travaillant en grande couronne, l'usage de la voiture reste nettement majoritaire (75 %), de même pour ceux effectuant des navettes quotidiennes entre petite et grande couronne (56 %).

Les habitants de la Métropole, et en particulier les parisiens sont également les plus nombreux à utiliser les modes alternatifs pour les navettes domicile-travail : 14 % des actifs résident de la Métropole se rendent au travail à pied. 24 % des actifs parisiens résidents et 18 % des actifs vivant et travaillant en petite couronne (11 % en grande couronne). De plus, 8,4 % des actifs résidents parisiens se rendent le au travail à vélo (8,4 %), une part spécifique à la capitale.

A l'échelle régionale, 500 000 actifs passent plus de 2 heures par jour en voiture et un million dans les transports en commun. Les actifs de la Seine-Saint-Denis sont les plus souvent contraints à de longs trajets, avec un actif sur 4 mettant plus d'une heure pour aller travailler.

### Combien de temps mettent les Franciliens pour aller travailler ?



Temps de déplacement domicile-travail (aller simple)  
 © IAU îdF 2016  
 sources : EGT 2010-Stif-Omnif-DRIEA

## 2.5 L'éloignement allonge peu la durée de déplacement

L'éloignement influence le mode et la portée des transports plus que leur durée (cf. planche page suivante). Habiter hors de l'agglomération et d'autant plus dans une commune éloignée des réseaux ferrés allonge très nettement les distances parcourues, qui sont alors deux fois plus longues que la moyenne. Pour autant cet éloignement ne se traduit pas par des durées de déplacement plus longues pour les personnes motorisées, qui compensent la distance par un mode de transport plus rapide.

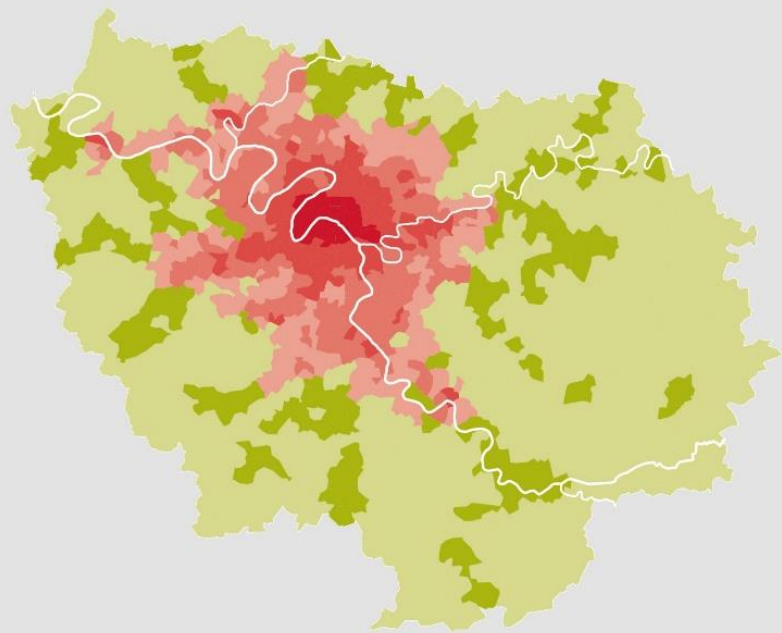
Les trois-quarts des déplacements des actifs des communes non desservies s'effectue ainsi en voiture, deux fois plus que dans les communes denses du centre de l'agglomération, avec des temps de transport moyens qui restent comparables.

En revanche pour les actifs des communes hors de l'agglomération utilisant les transports en commun le temps de déplacement est quasi doublé (3h) par rapport aux actifs de l'hyper centre (1h36).

Les tendances récentes tendent à montrer cependant que les distances domicile travail des actifs du péri-urbains tendent depuis le début des années 2000 à se stabiliser voire à décroître, avec une nouvelle polarisation de l'emploi et l'arrivée à « maturité » de l'offre urbaine des pôles urbains de grande couronne.

# Impact du lieu de résidence

## 6 grandes zones de résidence



### Temps moyen et distance moyenne par zone de résidence

Tous modes confondus

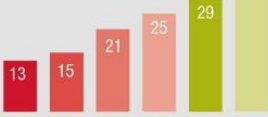


en min.

96 94 97 95 93 100



en km



zone de résidence



**1**

Hyper-centre

**2**

Communes denses

**3**

Autres communes majoritairement urbanisées

**4**

Franges internes de l'agglomération

**5**

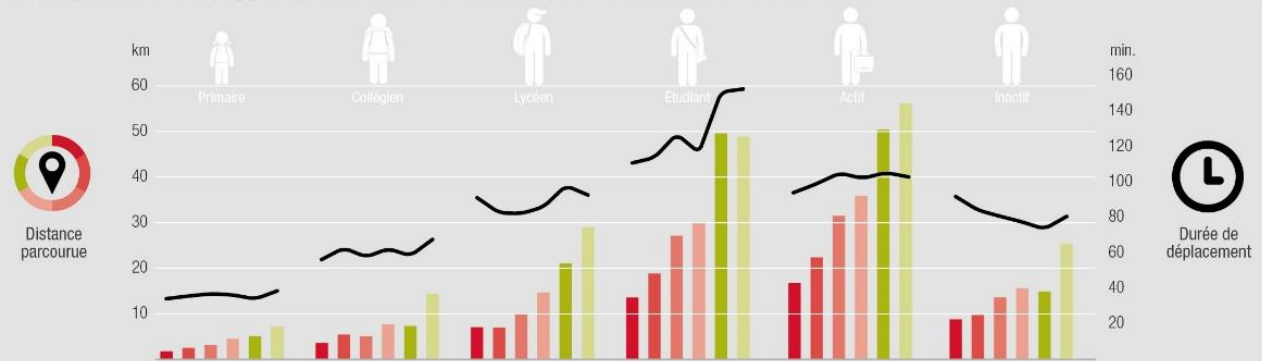
Communes desservies par les TC\* lourds

**6**

Communes non ou mal desservies par les TC lourds

\* TC : transports en commun

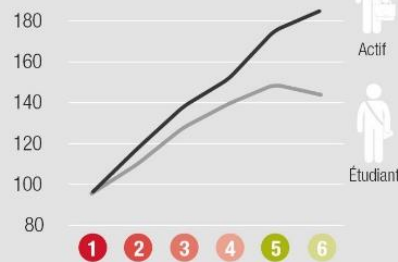
### L'éloignement allonge peu la durée de déplacement sauf pour les étudiants



### En TC : deux catégories plus impactées

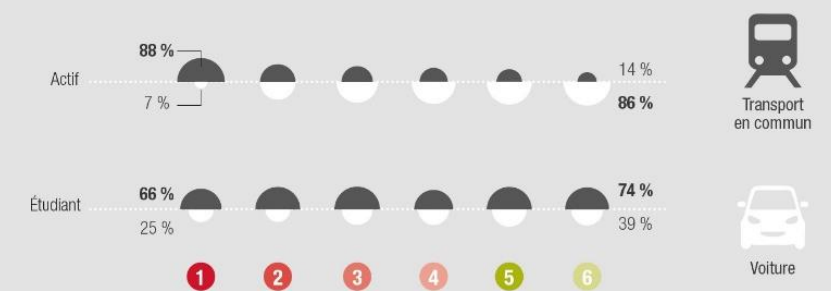
Temps de déplacement en TC

min.



### Avec l'éloignement, les actifs délaissent les TC pour la voiture

Taux d'utilisation des TC et de la voiture (%)



Infographie réalisée à partir des données de l'Enquête globale transports (EGT) 2010, STIF, Omnil, DRIEA  
 Conception graphique : Laurie Gobled, Traitements statistiques : Mariette Sagot © 123rf / Jeremy / © IAU îdF 2017 www.iau-idf.fr

### **III. Quels arbitrages opèrent les actifs face à l'offre de logements déséquilibrée et coûteuse ?**

#### **1. La mobilité résidentielle des actifs : Les raisons familiales et les logiques patrimoniales l'emportent sur la proximité au travail**

La localisation des actifs en Île-de-France, et leur mobilité résidentielle, sont fortement conditionnées par leur statut social et leur place dans le cycle de vie. Leurs parcours résidentiels s'opèrent dans le cadre d'un marché immobilier très hiérarchisé qui structure socialement le territoire métropolitain, l'éventail du choix d'installation des ménages se refermant avec l'affaiblissement de leurs ressources.

##### **1.1 Les raisons familiales ou liées au logement priment dans les déménagements sur les motifs professionnels**

Se rapprocher de son lieu de travail motive peu les déménagements des actifs. Ce sont les raisons liées au logement qui prédominent. A l'occasion de l'enquête logement de 2013, il a été demandé aux Franciliens qui avaient déménagé depuis moins de 5 ans, quelle raison principale avait motivé leur dernier déménagement. Les actifs citent en premier des raisons liées au logement (45 %) et notamment avoir un logement plus grand (21 %) ou changer de statut d'occupation, en général pour devenir propriétaire (14,5 %). Les raisons familiales - décohabitation de chez les parents, agrandissement de la famille, séparation, décès - viennent en deuxième position (32 %). Les motifs professionnels ne sont cités que par 13 % d'entre eux : 7 % en raison d'un nouvel emploi ou d'une mutation, 6 % pour se rapprocher de son lieu de travail. Ce sont les cadres qui citent le plus souvent un motif professionnel (17 % contre 8 % des ouvriers), ils déclarent davantage avoir déménagé après une mutation ou un nouvel emploi. Dans l'ensemble, les cadres et les professions intermédiaires citent plus souvent des raisons liées au logement ou au travail. Les ouvriers et les employés, plus contraints financièrement, déménagent davantage pour des raisons familiales.

##### **1.2 Des mobilités résidentielles des actifs très liées au cycle de vie, au statut d'occupation et à la position sociale**

Tout au long de leur existence, les ménages sont amenés à changer de logement pour des motifs divers : familiaux, financiers, professionnels, pour rechercher un meilleur environnement ou encore accéder à la propriété. A chaque étape de la vie correspond un type de logement particulier.

La place des individus dans le cycle de vie mais aussi dans leur parcours résidentiel impacte fortement la propension des ménages à la mobilité. La mobilité de propriétaires et des occupants du parc social est plus faible et réduit pour une grande part de ces ménages la probabilité de changer de logement au moment de se rapprocher d'un nouvel emploi ou de prendre un nouveau poste. Une enquête nationale du Credoc pour le compte de l'USH a ainsi montré que 37 % des actifs seraient prêts à déménager avec la perspective d'une augmentation de salaire de 500 €, mais avec de fortes variations selon le statut d'occupation : seuls 25 % des actifs propriétaires seraient prêts à déménager pour cette somme, contre 45 % des locataires du secteur libre<sup>24</sup>.

#### **Le parc locatif privé, essentiel pour la mobilité professionnelle, loge un tiers des actifs de la Métropole**

Le parc locatif libre joue un rôle majeur dans l'accueil des ménages sur des périodes courtes ou en mobilité : jeunes adultes décohabitants de chez leurs parents, ménages en phase de transition - à la recherche ou changeant d'emploi, en cours d'études, couple en formation ou séparation... Les petits logements de ce parc sont bien localisés et peuvent encore offrir, malgré des loyers au mètre carré très

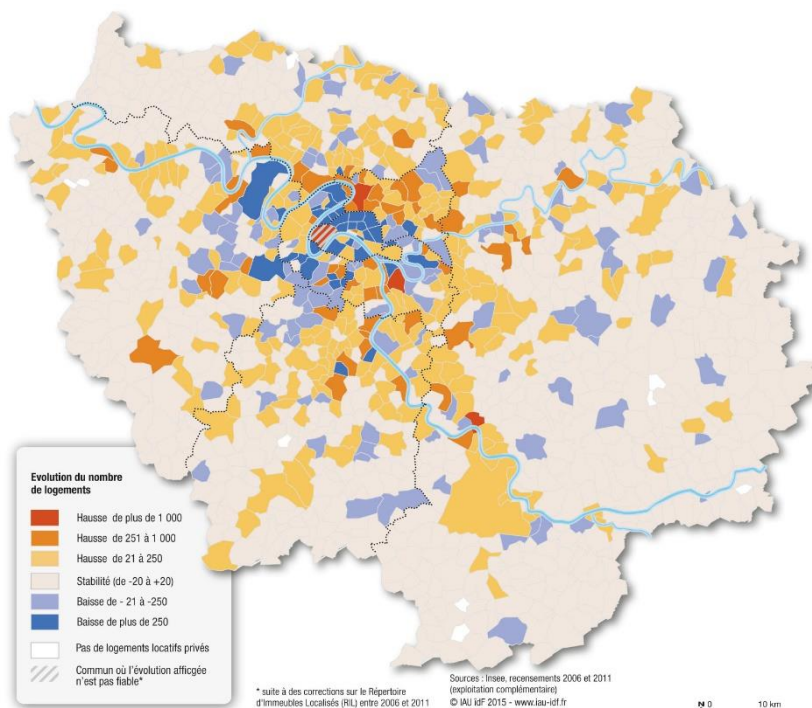
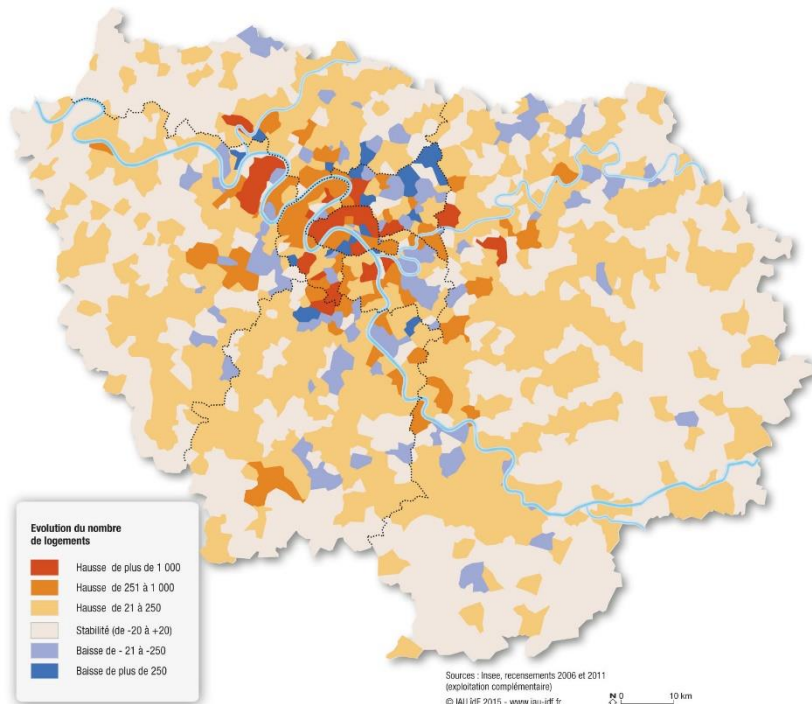
---

<sup>24</sup> Le coût du logement pèse sur la mobilité professionnelle, Consommation et modes de vie n°240, 2011 <http://www.credoc.fr>

élevés, un coût unitaire « abordable », le plus souvent grâce aux aides au logement et au prix de l'exiguïté de l'espace disponible par personne (location de micro-surfaces, colocations...).

La mobilité y est très forte : 19,5 % des ménages y ont emménagé au cours de l'année passée. Ce parc héberge un tiers des actifs vivant dans la MGP. Le recul en volume de ce parc dans certains territoires très valorisés, du fait de la captation d'une partie des logements locatifs par la location saisonnière ou du transfert de ces logements vers le parc occupé en propriété contribue ainsi à réduire les offres de logements dans certains territoires stratégiques et desservant le plus d'emplois.

### Évolution du parc en propriété et du parc locatif privé de 2001 à 2011



#### **4 actifs sur 10 sont propriétaires au sein de la Métropole, souvent peu mobiles**

Le parc occupé en propriété constitue un parc d'installation définitive ou quasi-définitive<sup>25</sup>. On y retrouve majoritairement des ménages âgés de plus de 50 ans, vivant en couple, aux ressources relativement élevées. En 2013, les cadres et les ménages bi-actifs sont en proportion près de deux fois plus nombreux parmi les propriétaires récents que parmi l'ensemble des ménages franciliens. Compte tenu de la très forte hausse des prix des logements, ces ménages propriétaires sont de plus en plus aisés. Ce renchérissement pénalise les ménages aux revenus les plus modestes et rend l'accession de plus en plus difficile aux occupants du parc social. La mobilité y est très faible: 5,5 % des ménages ont emménagé en 2013. Dans la MGP, quatre actifs sur dix sont propriétaires. Ce sont des cadres dans 44 % des cas.

#### **23 % d'actifs locataires du parc social, une mobilité très contrainte par la tension de la demande sur ce parc**

Le parc social accueille surtout les ménages modestes : 63 % sont employés ou ouvriers. Les ménages installés récemment dans le parc social sont constitués pour moitié de personnes seules (30 %) plutôt jeunes et de familles monoparentales (18 %), et pour l'autre moitié de couples (51 % dont 39 % ont un ou plusieurs enfants). En l'absence d'alternative bon marché, les ménages s'y installent de plus en plus durablement : la durée moyenne d'occupation d'un logement social est passée de 9 ans en 1988 à 14,5 ans en 2013, se rapprochant de celle de l'occupation en propriété. Parmi les ménages vivant dans les logements sociaux, 6,9 % seulement y sont depuis un an ou moins. Dans la MGP, ce parc accueille 23 % des actifs. Six sur dix sont ouvriers ou employés.

La mobilité des occupants de ce parc est de plus en plus faible. Le différentiel avec les loyers privés et la raréfaction des logements accessibles à prix modérés rend la sortie du parc social quasi impossible pour une grande part des locataires sociaux.

Pour beaucoup des actifs ainsi logés, seule une mobilité interne à ce parc pourrait permettre des ajustements vis-à-vis de l'emploi occupé ou à venir. Une perspective limitée compte tenu de la longue file d'attente de ces logements dans la métropole.

### **1.3 Les cadres et les jeunes sont plus mobiles**

Si l'on s'intéresse à la mobilité résidentielle au regard du profil des actifs, on observe que les cadres sont les plus mobiles. Au recensement de 2014, 41 % d'entre eux sont dans leur logement depuis moins de 5 ans, c'est 10 points de plus que les artisans et commerçants et 5 points de plus environ que les ouvriers ou les employés. A l'inverse, ils ne sont que 20 % à occuper leur logement depuis au moins 15 ans, contre 28 % des artisans-commerçants ou 26 % des ouvriers et des employés. Cette sur-mobilité des cadres est patente dans le parc locatif privé et parmi les propriétaires. Ainsi, 26 % des cadres propriétaires occupent leur logement depuis plus de 15 ans, pour 35 % des ouvriers propriétaires et 34 % des employés ou des artisans-commerçants. Leurs ressources leur permettent davantage d'ajuster leur logement aux différents événements de la vie, là où les charges de l'accession immobilière contraignent davantage les ménages modestes. Les jeunes sont également les plus mobiles. Au recensement de 2014, 48 % des ménages de moins de 25 ans ont emménagé depuis moins de deux ans. C'est deux fois plus que les 25-39 ans et près de 14 fois plus que les plus de 55 ans. Au sein des trois principaux parcs de logements, les jeunes sont, comme l'ensemble des ménages, plus mobiles dans le parc locatif privé (52 %) que dans le parc locatif social (33 %) ou occupé en propriété (30 %). Ils se singularisent par leur présence et leur forte mobilité dans le parc locatif meublé : un ménage sur trois y réside et six sur dix ont emménagé au cours des deux années précédentes.

---

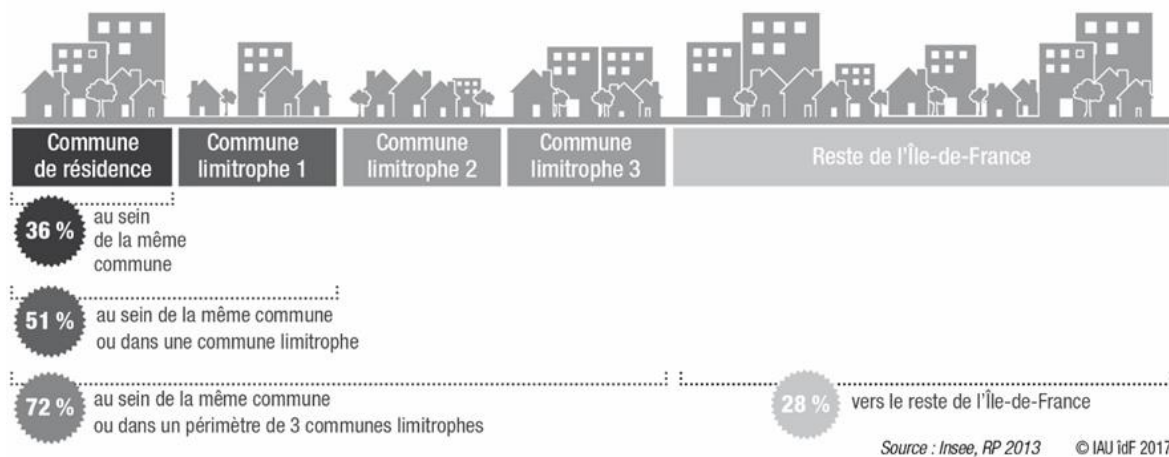
<sup>25</sup> Source : Les conditions de logements en Île-de-France, Edition 2017, « Mobilité résidentielle : Evolutions au cours des vingt-cinq dernières années »

#### 1.4 Un arbitrage de localisation résidentielle en faveur de la proximité de l'emploi des femmes

Autre manière d'appréhender les choix résidentiels des ménages et les logiques internes de leur mobilité, la distance moyenne domicile emploi des actifs met en avant l'impact important de la localisation de l'emploi des femmes sur les choix de localisation de la résidence familiale. Quelle que soit la catégorie sociale et le statut d'occupation, que les personnes habitent dans la MGP ou en dehors, les actives sont plus près de leur lieu de travail, à une distance de 9,2 km en moyenne, pour 11,4 km chez les actifs. Il faut sans doute y voir l'effet d'un arbitrage des couples en faveur de la proximité du lieu d'emploi des femmes au moment du choix du lieu de résidence, une proximité parfois maintenue au prix de renoncements professionnels pour ces dernières (renoncement à un emploi trop éloigné). Les employées vivant dans la MGP sont à seulement à 5,9 km de leur travail, quand les cadres de grande couronne sont à 15,5 km. Ces valeurs sont respectivement de 7 km et 18,5 km chez leurs homologues masculins.

##### Une mobilité de proximité

Lieu de déménagement pour 100 ménages mobiles en Île-de-France



#### 1.5 Mobilité de proximité pour les locataires HLM, mobilité plus lointaine pour les jeunes

Pour les 444 000 ménages mobiles franciliens qui résidaient déjà en Île-de-France un an plus tôt, le marché du logement reste avant tout un marché local, les déménagements s'inscrivant dans des territoires de proximité (cf. image ci-dessous). En 2013, un tiers ont déménagé sans changer de commune (36 %) et 16 % ont déménagé dans une commune limitrophe.

Finalement, près des trois-quarts n'ont pas dépassé le périmètre des trois couronnes successives de communes autour du lieu de résidence initial (73 %). Cette proportion est stable au fil du temps. Elle est maximale à Paris (81 %) et minimale dans les départements de grande couronne (de 62 % en Seine-et-Marne à 70 % dans le Val d'Oise) en raison d'une densité de logements plus faible dans les territoires périphériques.

Cette recherche de localisation proche de son ancien logement vaut autant pour les ménages dont la personne de référence occupe un emploi (79 % des ménages mobiles), et s'observe tant au sein de la MGP que dans le reste de la région. Ces déménagements de proximité sont un peu plus fréquents dans la MGP, notamment parmi les propriétaires et les occupants du parc social (cf. tableau) : 54 % des déménagements se font dans la commune ou une commune limitrophe au sein de la MGP ; cette proportion est de 46 % pour les actifs résidant dans le reste de la région.

À côté du statut d'occupation, le type de ménage, l'âge ou encore la distance au centre influent aussi le choix du lieu d'installation (cf. tableau ci-dessous). Les plus ancrés localement sont les locataires du parc HLM, qui sont davantage contraints par la localisation de l'offre existante. Près d'un sur deux reste dans la même commune que ce soit au sein de la MGP ou ailleurs en Île-de-France.

Les familles monoparentales et les couples avec enfants s'installent également plus souvent à proximité de leur ancien logement que les couples sans enfant ou les personnes seules.

En Île-de-France comme dans les autres régions, le maintien des réseaux amicaux et familiaux des parents et des enfants participe sans aucun doute à l'origine du choix de proximité lors d'un changement de logement. Les personnes seules, les jeunes actifs ou les décohabitants sortent cependant davantage de cette logique d'ancrage en s'installant à Paris ou dans les communes limitrophes, c'est-à-dire les territoires où est concentrée l'offre locative privée. Ainsi, les actifs vivant seuls résidaient, en moyenne, à 14,3 km de Notre Dame avant de déménager, cette distance n'est plus que de 13,6 km lorsqu'ils emménagent dans un nouveau logement.

Les jeunes actifs déménagent le plus loin : un tiers des moins de 25 ans se sont installés au-delà d'un périmètre de trois communes limitrophes à leur commune initiale dans la MGP, pour seulement 20 % des ménages d'actifs de plus de 50 ans.

#### Indicateur de résidence des ménages mobiles franciliens

Part des ménages mobiles ayant déménagé...	Dans la commune de résidence initiale (CRI)		dans la CRI ou une commune limitrophe à la commune initiale		dans la CRI ou un périmètre de deux communes limitrophes à la commune initiale		dans la CRI ou un périmètre de trois communes limitrophes à la commune initiale		Au-delà de trois communes limitrophes à la commune initiale	
	dans la MGP	En IDF hors MGP	dans la MGP	En IDF hors MGP	dans la MGP	En IDF hors MGP	dans la MGP	En IDF hors MGP	dans la MGP	En IDF hors MGP
Ensemble des ménages actifs	37,8	30,9	54,3	46,5	67,2	57,8	77,0	66,2	23,0	33,8
Propriétaire	39,9	28,3	59,7	45,2	73,0	56,9	82,1	65,7	17,9	34,3
Locataire d'un logement loué vide non HLM	34,3	27,2	51,0	43,4	64,6	55,2	75,0	63,7	25,0	36,3
Locataire d'un logement loué vide HLM	49,1	46,5	61,6	59,1	71,9	68,3	79,6	75,2	20,4	24,8

Champ: Ménages dont la personne de référence occupe un emploi et ayant déménagé au sein de l'Île-de-France au cours de l'année 2013

Source: INSEE, RP 2014

### 1.6 L'accès à la propriété se fait, pour la plupart, au prix d'un éloignement du centre

La logique d'ancrage résidentiel globalement majoritaire parmi les ménages se heurte néanmoins à la répartition du type d'offre de logements sur le territoire et à un marché immobilier très hiérarchisé (cf. cartes de prix pages suivantes). Le désir de devenir propriétaire, le souhait de disposer de plus d'espace ou d'habiter dans une maison induisent des mouvements d'éloignement du cœur d'agglomération par rapport au logement précédent. 51 % des logements occupés en propriété et 72 % des maisons sont, en effet, situés en grande couronne.<sup>26</sup> Et les plus nombreux à s'éloigner du centre sont les ménages d'actifs qui souhaitent accéder à la propriété.

Parmi les ménages mobiles en 2013, 45 % des propriétaires se sont éloignés du centre, contre seulement 36 % des locataires du parc privé et 27 % des locataires du parc HLM. Ce sont plus souvent des couples, avec ou sans enfant.

<sup>26</sup> Beaufils S., « L'Île-de-France, région d'ancrage et de passage », Note rapide n°715

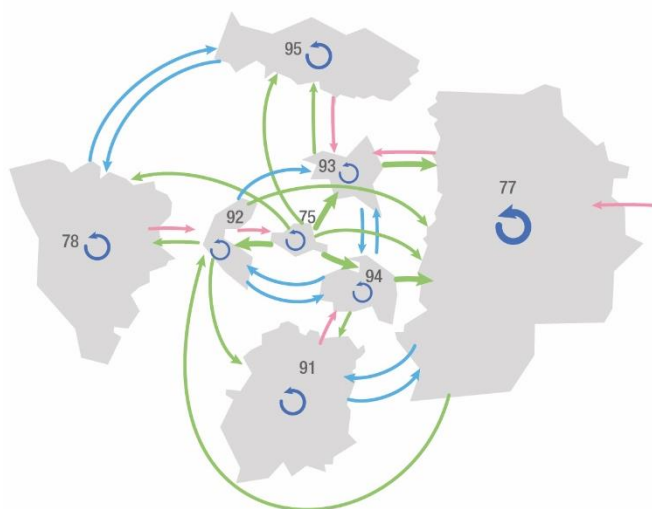


La forte progression de l'occupation en propriété au cours de la période 1973-2013 illustre bien cette appétence pour la propriété, et confirme que si le marché immobilier francilien a répondu aux aspirations des nombreux ménages en capacité d'acheter un logement, notamment les cadres et les professions intermédiaires devenus plus nombreux au cours de cette période, cette dynamique s'est accompagnée de mobilités centrifuges pour un grand nombre de ménages. Sur les 1,2 million de propriétaires supplémentaires dénombrés entre 1973 et 2013, la capitale n'en rassemble que 13 %, la petite couronne 30 % tandis que 57 % se sont installés en grande couronne.

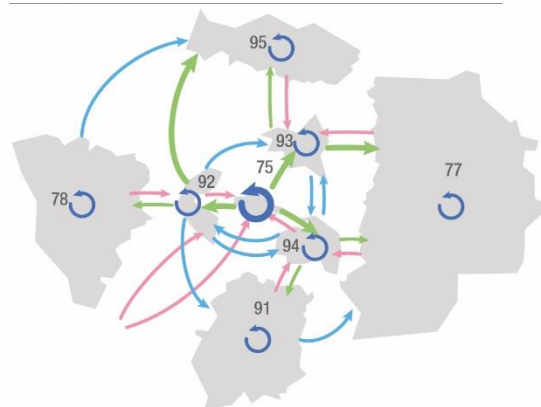
L'observation des mobilités des accédants modestes, aidés par un PTZ entre 1995 et 2012<sup>27</sup> (cf. cartes et schématiques ci-dessous), met également en évidence que, si ces derniers achètent à hauteur de 70 % dans leur département de résidence, il s'opère un net mouvement centrifuge pour ceux qui changent de département : pendant cette période, plus de la moitié des parisiens (52 %) qui ont accédé à la propriété avec l'aide d'un PTZ ont quitté la capitale pour y parvenir. 38 % ont acquis leur nouveau logement en petite couronne et 14 % sont allés directement de Paris en grande couronne. Et si 60 % des accédants aidés de petite couronne ont pu acquérir au sein de leur département, 31 % d'entre eux ont dû se tourner vers la grande couronne.

### La mobilité des accédants bénéficiaires d'un PTZ entre 1995 et 2012

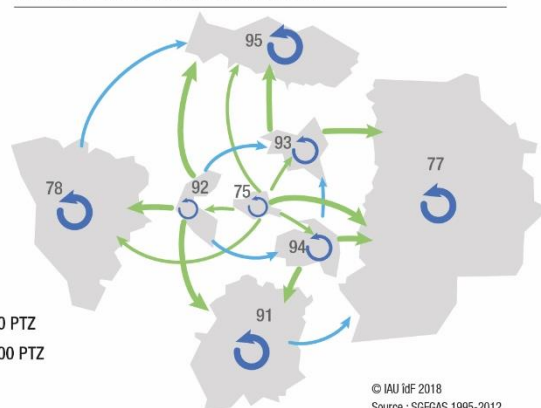
Flux PTZ par département



Ménages d'une seule personne



Ménages de trois personnes et plus



© IAU îdF 2018  
Source : SGFGAS 1995-2012

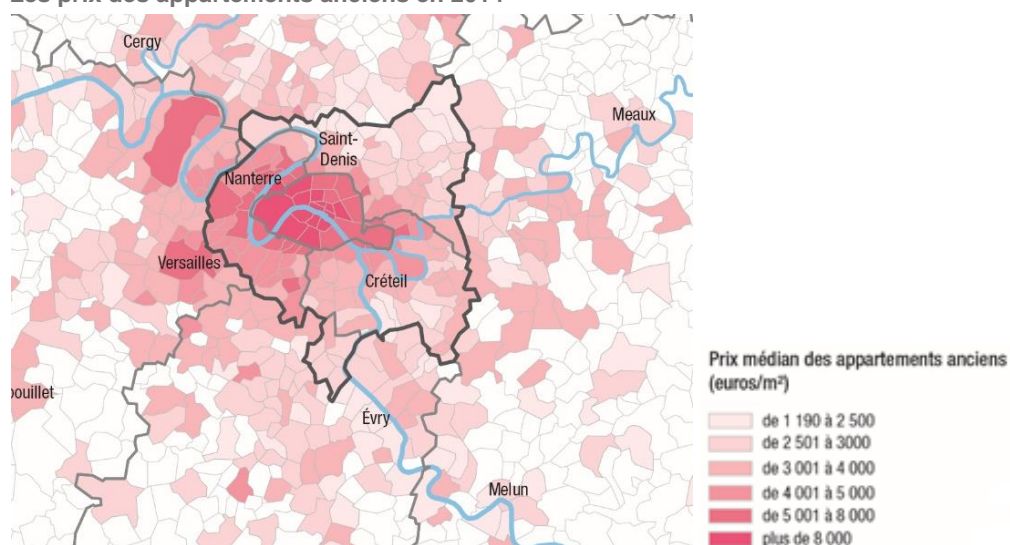
<sup>27</sup> Source : « Analyse des acquisitions financées en PTZ en Île-de-France entre 1995 et 2012 » – atelier IAU-Cerema-IUP, 2015

### Paris et les EPT des Hauts-de-Seine au cœur des mouvements de cadres

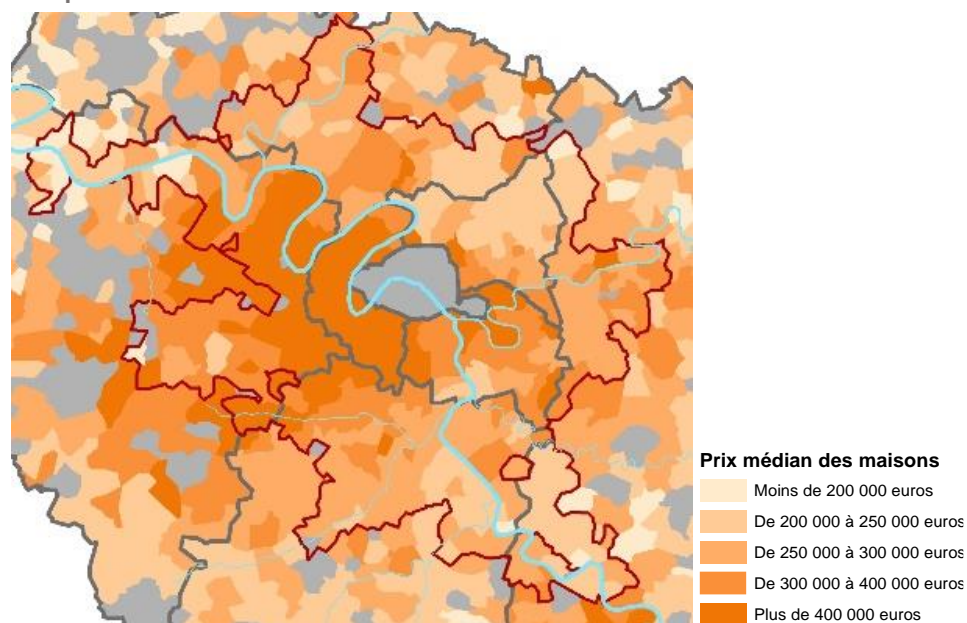
Les échanges de cadres dominent les migrations résidentielles vers la MGP : 39 % des actifs venant de province sont des cadres, 31 % de ceux qui viennent du reste de l'Île-de-France. Globalement, le solde des mouvements de cadres avec la province est faiblement positif, négatif pour les autres catégories sociales. Mais le solde des échanges de la MGP avec le reste de la région est négatif pour toutes les catégories sociales, et atteste du mouvement centrifuge des actifs au moment de la constitution des familles, à défaut de logements suffisamment grands dans le cœur de la région, ou de l'accès à la propriété.

Au sein de la MGP, Paris perd des actifs quelle que soit la catégorie sociale, mais le solde des échanges avec la province est positif pour les cadres et les professions intermédiaires. Les EPT des Hauts-de-Seine attirent aussi bon nombre de cadres, avec un solde migratoire positif tant avec le reste de l'Île-de-France qu'avec la province. C'est aussi le cas d'Est-Ensemble (T8) et de l'Actep (T10). Les quatre EPT du sud de la MGP (T2, T3, T11 et T12) et Grand-Paris-Est enregistrent un solde positif d'actifs employés ou ouvriers.

### Les prix des appartements anciens en 2014



### Les prix des maisons en 2014



## 2. Les actifs propriétaires sont-ils captifs de leur « choix » résidentiel ?

Les deux-tiers des emplois franciliens sont situés dans la MGP – 77 % des emplois de cadres, 58 % des emplois d'ouvriers. Face à cet avantage, le reste de l'Île-de-France présente un autre atout : une offre de logements plus spacieux, principalement en propriété, dans un cadre plus agréable, propices à l'accueil des familles. Mais quel est l'impact pour les ménages propriétaires qui ont fait le choix de s'installer en grande couronne sur leur vie quotidienne et leur vie professionnelle ?

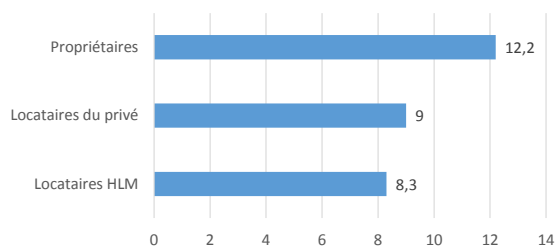
### 2.1. Des lieux de résidence plus dispersés que leurs lieux d'emploi

Les actifs propriétaires ont les lieux de résidence les plus dispersés par rapport à leurs lieux d'emploi. Et la distance moyenne, à vol d'oiseau, qui sépare leurs lieux de résidence à leurs lieux de travail est la plus élevée (cf. graphiques).

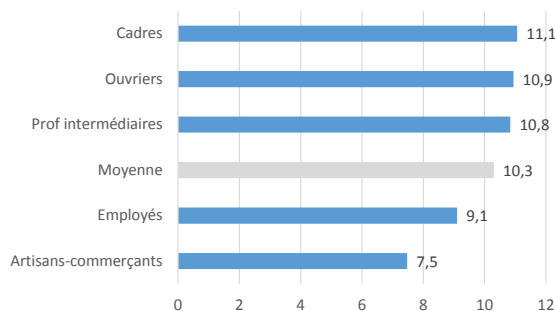
Ce sont eux aussi qui sont les plus dispersés sur le territoire régional relativement à leurs lieux de travail quelle que soit leur catégorie socio professionnelle (à l'exception des artisans commerçants pour lesquels lieux de travail et de résidence se confondent souvent) : Un tiers d'entre eux devrait changer de commune pour que la distribution de leurs lieux de résidence soit équivalente à celle de leurs lieux d'emploi<sup>28</sup>. Cette proportion est plus faible chez les locataires, dont les logements sont plus centralisés et donc plus proches des lieux d'emploi : 24 % pour les locataires du parc HLM, et 21 % pour les locataires du privé. Les cadres étant plus souvent propriétaires, leur dispersion relative est légèrement plus grande que celle des autres catégories sociales<sup>29</sup>.

#### Distance moyenne à vol d'oiseau (km) entre lieu de résidence et lieu d'emploi

##### Par statut d'occupation des actifs franciliens



##### Par catégorie socioprofessionnelle de ces actifs



Source : Insee, recensement de 2014

<sup>28</sup> Recours à l'indice de dissimilarité qui mesure l'inégale distribution spatiale entre communes de deux sous-populations, ici les lieux de résidence par rapport aux lieux d'emploi pour une catégorie donnée de population. Il correspond à la proportion des actifs (ou emplois) qui devraient déménager pour avoir la même distribution spatiale entre les communes que celle des emplois (ou actifs).

<sup>29</sup> Taux de dispersion relative vont de 29,5 % pour les cadres à 26,2 % pour les employés. L'écart est net avec les artisans-commerçants (16,6 %)

## 2.2. Les propriétaires vivent plus souvent loin de leur lieu de travail

Les distances à vol d'oiseau entre les lieux de résidence des actifs occupés et leur lieu de travail renseignent sur la plus ou moins grande proximité de leur lieu d'emploi. Conformément aux analyses précédentes, ce sont les propriétaires qui doivent parcourir les plus grandes distances : 12,2 km en moyenne en 2014, les lieux de résidence des locataires étant plus centralisés et plus proches des lieux d'emploi. Les cadres sont plus souvent propriétaires (60 % d'entre eux), mais, tirant bénéfice de lieux de résidences plus centralisés, ils ne sont, en moyenne pas plus éloignés de leur emploi (11,1 km) que les ouvriers (10,9 km) dont le taux de propriété est nettement plus faible (38 %) ou que les professions intermédiaires (10,8 km).

Cet éloignement des propriétaires se vérifie quelle que soit la catégorie sociale. Les propriétaires ouvriers (13,1 km) sont un peu plus éloignés que les cadres ou les professions intermédiaires (12,7 km) et sensiblement plus loin que les employés (11,5 km) ou les artisans-commerçants (8,2 km).

### **Des propriétaires plus nombreux à s'installer hors de l'Île-de-France**

*En 2014, 362 000 actifs travaillent en Île-de-France sans y résider. Ce sont essentiellement des propriétaires : 73 % vivent en propriété contre 49 % des actifs franciliens. Des chiffres qui témoignent, en partie, de la nécessité de s'éloigner de la région pour accéder à la propriété, notamment pour les ménages modestes. Six de ces actifs sur dix vivent dans l'un des huit départements limitrophes de la région. Parmi ceux-ci, les ouvriers sont surreprésentés (21% contre 13% des actifs franciliens) et dans une moindre mesure, les professions intermédiaires. En revanche, les cadres sont moins présents qu'en Île-de-France (21% contre 30%). Leur lieu d'emploi est en moyenne à 55 km de leur domicile. Les actifs qui sont installés plus loin, ont un profil différent : près de sept sur dix sont cadres (39 %) ou exercent une profession intermédiaire (29 %).*

*Si l'on tient compte des actifs résidant dans les départements limitrophes et travaillant en Île-de-France, les distances parcourues sont plus longues, mais les conclusions sont les mêmes dans l'ensemble : les propriétaires sont les plus éloignés et, à statut d'occupation donné, les ouvriers sont toujours les plus distants à vol d'oiseau de leur lieu de travail. Si l'on se focalise sur les actifs qui résident hors de la MGP, on retrouve aussi les mêmes conclusions : les cadres sont les plus éloignés, que l'on tienne compte des actifs résidant dans les départements limitrophes de l'Île-de-France ou non. Mais si l'on considère l'ensemble des actifs franciliens et les actifs vivant aux franges de la région et travaillant en Île-de-France, ce sont les ouvriers qui apparaissent le plus loin de leur travail : ils doivent parcourir à vol d'oiseau 0,8 km de plus que les cadres et 0,6 km de plus que les professions intermédiaires pour se rendre à leur travail.*

## 2.3. Mais, des ménages moins captifs qu'il n'y paraît

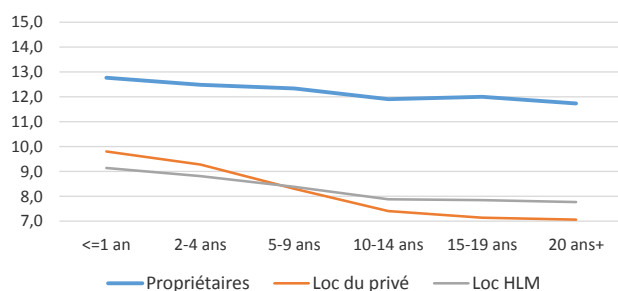
Les propriétaires sont les plus éloignés de leur lieu de travail (cf. graphiques). Mais ils compensent cet éloignement par des moyens de transport plus rapides. Si un tiers des actifs franciliens dispose d'au moins deux voitures dans le foyer, c'est le cas de la moitié des propriétaires. Cette proportion frôle les deux-tiers pour les actifs propriétaires en grande couronne.

Les actifs utilisent davantage la voiture quand le maillage des transports en commun diminue. Ils compensent ainsi le désavantage de distances plus longues par des déplacements plus rapides. De sorte que, comme le montre l'Enquête Globale Transport de 2010, le lieu de résidence des actifs influe sur leurs modes de déplacement mais peu sur les durées<sup>30</sup>. Ces choix s'accompagnent, toutefois, d'un investissement plus conséquent dans l'achat d'une ou plusieurs voitures et des charges y afférant. La moitié des actifs franciliens propriétaires utilisent une voiture pour se rendre à leur travail, 37 % dans la MGP, 64 % en dehors.

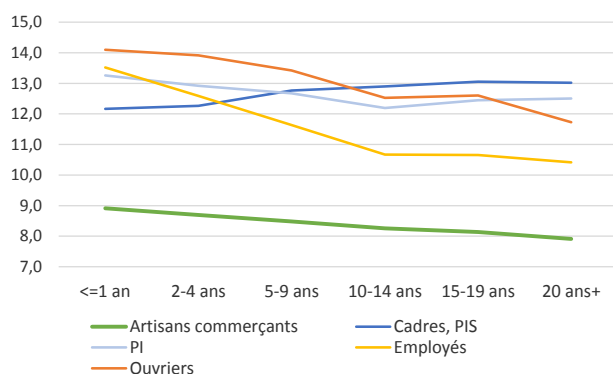
<sup>30</sup> M. Sagot, P. Louchart, « Le quotidien des Franciliens à travers leurs déplacements », Note rapide IAU n°745, mai 2017

## Distance au lieu de travail à vol d'oiseau (km) selon l'ancienneté dans le logement

Selon le statut d'occupation



Actifs propriétaires selon la catégorie sociale



Source : Insee, recensement de 2014

L'ancienneté dans le logement, y compris quand on est propriétaire, ne s'accompagne pas d'une distance plus grande au lieu de travail. On observe, au contraire, une baisse des distances domicile travail avec le temps, plus nette chez les locataires du privé. Les actifs locataires du privé installés depuis plus de 15 ans dans leur logement – seulement 10 % d'entre eux – résident à 2,4 km de moins, en moyenne, que ceux qui sont dans leur logement depuis moins de 5 ans.

Les écarts sont respectivement de 1,1 km pour les occupants du parc social et 0,7 km seulement pour les actifs propriétaires. Une localisation satisfaisante du logement occupé vis-à-vis de l'emploi est bien-sûr propice à une plus grande stabilité résidentielle. Une construction plus excentrée des logements, locatifs surtout, peut également contribuer à expliquer cet éloignement plus important des emménagés récents. Les jeunes sont aussi surreprésentés parmi les emménagés récents. Dotés de revenus plus faibles, ils sont, à statut d'occupation donné, plus souvent contraints de s'installer loin des pôles d'emplois. L'importance de leur taux de chômage peut aussi les conduire à accepter des emplois éloignés, au moins temporairement, de leur lieu de résidence.

Contrairement aux autres catégories sociales, les cadres propriétaires installés depuis moins de 5 ans sont plus près de leurs lieux de travail que ceux qui sont dans leur logement depuis plus longtemps. Parmi les propriétaires emménagés récemment, les cadres se singularisent par une plus forte proximité de leur lieu de travail que les autres catégories professionnelles (hormis les artisans-commerçants). Ces cadres propriétaires récemment installés, plus jeunes et plus souvent sans enfant, sont ainsi davantage en capacité de faire le choix de la proximité de leur lieu de travail, ce qui suppose une accession dans les secteurs les plus valorisés de la métropole où se situent la plupart de leurs emplois. À l'inverse, parmi les propriétaires emménagés depuis plus de dix ans, les cadres sont les plus éloignés de leur lieu de travail. Il est probable que cet éloignement soit plus choisi que subi et résulte d'un arbitrage où le choix de l'environnement naturel et social du lieu de résidence, quand la famille s'agrandit, se fait au détriment de la distance au lieu de travail.

### **Une situation éclairante : les arbitrages résidentiels des salariés face à la relocalisation de leur emploi (1)**

Une enquête de 2013 (encadré) auprès de salariés dont l'entreprise a connu un déménagement important permet d'éclairer l'impact de ce changement imposé de lieu de travail sur les arbitrages des salariés, tant dans leur choix résidentiels, professionnels que leurs pratiques de mobilité. Cette enquête illustre la manière dont les exigences du marché de l'emploi et les rigidités du marché du logement limitent les capacités d'adaptation des salariés.

Selon les salariés interrogés, **le déménagement de leur entreprise provoque un bouleversement** dans leurs habitudes, les amenant à s'interroger sur toutes les adaptations possibles. L'Île-de-France est souvent perçue comme un vaste bassin d'emploi mais les récits recueillis lors de cette enquête donnent à voir combien l'organisation de la vie quotidienne des salariés est plus finement territorialisée. Ils livrent une lecture du territoire régional fragmentée en sous-bassins d'emploi et de vie, dépassant la structuration par le réseau de transport pour intégrer des notions d'ancrages familial et d'attachement. Chaque déménagement implique ainsi une multitude de changements dans les pratiques quotidiennes des salariés.

Les entretiens soulignent le caractère anxiogène de la relocalisation de leur lieu de travail pour un grand nombre de salariés : pertes et regrets des habitudes prises autour du lieu de travail lorsqu'il se situait, et c'est le cas majoritaire, dans un quartier plus animé, central, historique que le nouveau site. Ne plus travailler à Paris est ainsi souvent vécu comme une perte symbolique pour ceux dont l'entreprise quitte la capitale, venant parfois redoubler l'impossibilité d'y habiter. Nombre de salariés interrogés déplorent, au sujet de leur nouveau lieu de travail, des problèmes de sécurité, ressentis ou vécus, l'absence de commerces et de qualité urbaine. Cet environnement provoque alors de l'insatisfaction, en réduisant pour certains salariés la diversité des services auxquels elles ont accès et en modifiant leur organisation hebdomadaire (concentration de certaines activités le week-end, changement des pratiques commerciales et de loisirs, changement de carnet d'adresse médical, ...)

**Déménager pour se rapprocher de son emploi ?** Parmi les salariés enquêtés, rares sont ceux qui ont décidé de déménager suite au transfert de leur entreprise. Première explication donnée, la place dans le cycle de vie et le parcours résidentiel des salariés interrogés : nombre des ménages interrogés était propriétaire ou accédant à la propriété et en phase de sédentarisation et de construction familiale. Le niveau des prix sur le marché immobilier, le coût d'un éventuel déménagement et l'attachement à un lieu de vie sont autant de freins à leur mobilité résidentielle. Ne pas bouleverser les habitudes des autres membres de la famille, en particulier la mobilité quotidienne du conjoint, est aussi une raison invoquée. L'accroissement de la mobilité des entreprises semble également décourager la souplesse des salariés : à quoi bon rapprocher son logement de son emploi si celui-ci déménage tous les 4 ans ? Parmi les personnes enquêtées, le seul exemple de salariée ayant choisi de déménager à proximité de son lieu de travail réunissait plusieurs facteurs : locataire, elle a bénéficié de l'aide du 1% logement de l'entreprise pour obtenir un logement social et a été soutenue dans ce choix par sa famille.

#### **Arbitrages professionnels et résidentiels :**

En mai-juin 2013 l'IAU, en collaboration avec l'université de Paris Dauphine a réalisé 30 entretiens semi directifs auprès de cadres moyens dont l'établissement avait déménagé au cours des 5 dernières années. Le saut géographique était interne à l'Île-de-France mais suffisamment important pour que les salariés envisagent de changer d'emploi ou de logement.

Enquêtes Julia Velluz IAU/Paris Dauphine, Anne-Claire Davy IAU, Pascale Leroi IAU avec la collaboration de Thomas Sigaud, et Claire Julliard Paris Dauphine.

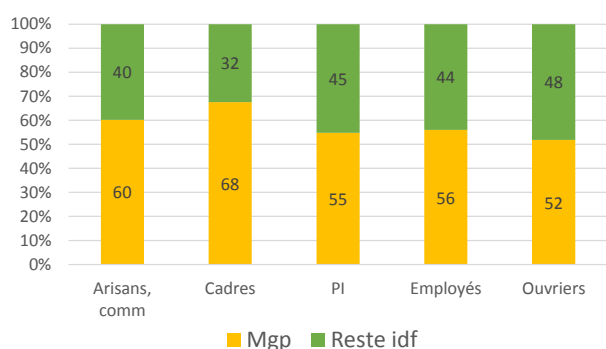
### 3. Malgré des prix immobiliers parmi les plus chers, des ajustements domicile-travail, facilités par l'intensité urbaine et économique de la métropole

#### 3.1. Les actifs vivant dans la métropole sont deux fois plus proches de leur lieu de travail

Les habitants de la MGP, souvent proches des grands pôles d'emplois régionaux, sont en moyenne plus proche de leur lieu d'emploi que la moyenne des franciliens. Ce sont les cadres qui tirent le plus avantage de cette situation puisque leurs lieux de résidence sont plus centralisés : 68 % vivent dans la MGP, pour seulement 52 % des ouvriers. Les actifs de la MGP résident à 7,3 km, en moyenne, de leur travail, contre 14,6 km pour les actifs vivant dans le reste de la région. Ils travaillent neuf fois sur dix dans la métropole, sans différence notable selon le statut d'occupation ou la profession.

Les actifs vivant le plus près de leur emploi résident dans la MGP (cf. graphiques) : ce sont les employés locataires du parc HLM (5,9 km) ou du parc privé (6,2 km), et les artisans commerçants dans le parc social (5,5 km) ou le locatif privé (5,2 km). Tandis qu'à l'inverse, les actifs vivant le plus loin de leur lieu d'emploi sont les cadres propriétaires de grande couronne (18,1 km, 2 km de plus que les propriétaires ouvriers ou profession intermédiaire).

Lieu de résidence des actifs franciliens



#### 3.2. Résider dans le parc HLM de la MGP permet aux actifs modestes d'habiter près de leur emploi

Les actifs résidant et travaillant au sein de la MGP, ont les plus faibles distances domicile-travail à vol d'oiseau, et elles diffèrent peu selon la catégorie sociale : les cadres se situent à 5,5 km de leur emploi, les ouvriers à 5,7 km. 60 % des actifs cadres franciliens sont dans cette situation pour 45 % des actifs ouvriers franciliens.

C'est la présence d'un parc social important et de petits logements locatifs abordables qui permettent aux catégories sociales les plus modestes de résider au sein de la métropole.

Les cadres résidant et occupant un emploi dans la MGP sont, en proportion deux fois plus souvent propriétaires de leur logement (48 %) que les ouvriers (24 %). Inversement, les ouvriers résident près de cinq fois plus souvent dans un logement social (38 %).

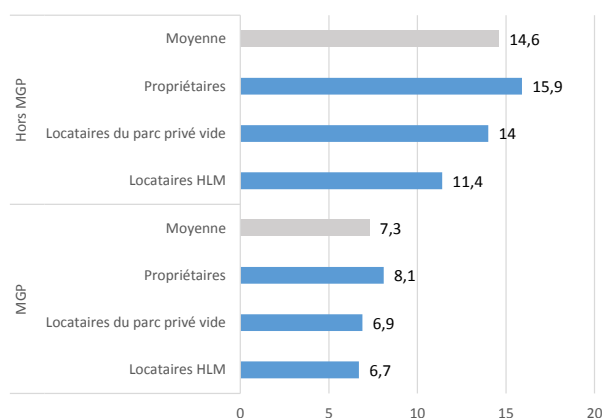
Si on considère l'ensemble des actifs de la MGP, quel que soit leur lieu d'emploi, le constat est similaire : des distances domicile-travail identiques (8,2 km pour les cadres, 8,3 km pour les ouvriers) mais de fortes différences de statut d'occupation (49 % des cadres sont propriétaires, 25 % des ouvriers alors que 39 % des ouvriers sont locataires du parc social, 8 % des cadres).

### 3.3. Près de 9 actifs sans voiture sur 10 habitent dans la MGP

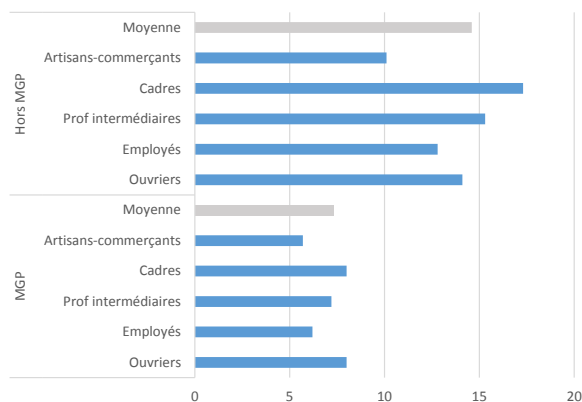
En 2014, 23 % des actifs occupés sont sans voiture. Parmi eux, 14 % seulement vivent hors de la MGP. En grande couronne, les deux tiers sont employés ou ouvriers, huit fois sur dix ils sont locataires. Au sein de la MGP, toutes les catégories sociales sont représentées, plus du tiers sont des cadres. Le réseau très serré de transport en commun permet plus facilement de se déplacer sans voiture, notamment à Paris. Dans l'ensemble de la Région, un actif propriétaire sur dix n'a pas de voiture, pour trois locataires du parc social sur dix et près de quatre locataires du parc privé sur dix.

#### Distance moyenne à vol d'oiseau (km) entre lieu de résidence et lieu d'emploi

Selon le lieu de résidence et le statut d'occupation



Selon le lieu de résidence et la catégorie sociale



Source Insee, recensement de 2014



### **Tous à 30 minutes maximum de son emploi : l'hypothèse de la « ville cohérente »**

Une étude, réalisée par E. Korsu, MH Massot et JP Orfeuil, a analysé sous quelles conditions il serait possible d'offrir à tous les ménages franciliens la possibilité qu'au moins un des actifs mette moins de 30 minutes pour se rendre à son travail dès qu'il utilise le mode de transport le plus rapide. Ses conclusions mettent en évidence :

#### **Les grands constats**

##### **Une majorité de ménages « bien localisés »**

Selon cette étude, qui considérait comme bien localisés les ménages dont au moins 1 actif vit à moins de 30 minutes de son emploi, 70 % des ménages d'actifs franciliens seraient bien situés vis-à-vis de leur emploi. Ce constat est rassurant et montre l'attention que portent les ménages à la relative adéquation entre leur résidence et leur emploi. Il alerte néanmoins sur les conséquences qu'aurait une dégradation de cette proportion sur le système de transport.

##### **La tendance à l'éloignement croît avec la concentration de l'emploi**

Contrairement aux idées reçues, les familles nombreuses, les ménages modestes ou encore les périurbains ne sont pas plus nombreux à être mal situés. **Les deux déterminants les plus importants de l'éloignement sont la concentration de l'emploi** (travailler dans un lieu où la densité d'emploi est forte) et la cherté moyenne du prix de l'immobilier (que ce soit à l'achat ou à la location) autour du lieu d'emploi. **Les 27 communes où les emplois sont les plus concentrés et où les prix moyens au voisinage de ces emplois sont les plus élevés rassemblent près de la moitié des actifs mal localisés de la région.**

Toutefois, **parmi les ménages mal localisés, plus du tiers vit dans un endroit où l'immobilier est plus cher qu'au voisinage de son lieu d'activité.** C'est le cas pour près de la moitié des cadres et plus de la moitié des ménages parisiens mal localisés, signalant une forme d'éloignement choisi et non subi : les plus aisés acceptent de payer le prix pour être entre soi. Ces comportements entraînent une hausse des prix immobiliers et contribuent à réduire les possibilités de bien se situer pour les ménages plus modestes. Les ménages mal-localisés étant plus utilisateurs des transports publics que les biens-localisés (58 % contre 44 %), une meilleure localisation pourrait réduire le recours aux transports publics.

#### **Comment faire advenir la « ville cohérente »**

Pour simuler la transformation de l'Île-de-France toute entière en "ville cohérente", l'étude s'est ensuite attachée à modéliser le relogement théorique optimal des ménages mal-situés au plus près de leur emploi. Les logements des ménages mal-localisés ont été mis à disposition de l'ensemble des ménages mal-localisés puis réattribués pour que les relogements assurent une proximité d'emploi pour un des actifs du ménage tout en respectant des conditions convenables et abordables de logements (adéquation entre la taille du logement et du ménage...). Lorsque le modèle ne trouvait pas de logement adéquat, le parti-pris était de construire des logements nouveaux.

##### **Construire des logements neufs pour un quart des relogés**

Le modèle a permis de reloger dans des logements existants et adaptés, les trois-quarts des actifs. Pour le quart restant, il est nécessaire de construire des logements neufs. Les besoins se situent principalement en proche couronne, notamment en grands appartements locatifs privés, puis en locatif social et enfin en accession à la propriété, un besoin absorbable avec 3 ans de construction neuve bien située.

##### **Reloger les trois quarts des ménages avec un peu moins de confort**

Le relogement des ménages mal-localisés par le biais de la bourse aux logements aurait pour conséquence une perte de confort dans un domaine (prix légèrement plus élevé, qualité du quartier, de l'immeuble, position du logement dans l'immeuble) mais en échange de meilleures conditions de déplacements.

##### **Résultats : des temps de transport et des autoroutes aux trafics allégés**

Les conséquences sur les transports ne seraient pas négligeables avec une baisse d'environ 30 % de l'occupation des transports publics et une baisse de 10 % aux heures de pointe sur les routes et les autoroutes, soit environ 25 % de temps de trajet en moins. Les gains routiers pouvant être optimisés par une augmentation de l'utilisation des modes doux (vélos, vélos électriques, marche à pied).

#### **Les conditions du succès**

**Se concentrer sur les emplois stables.** L'ajustement entre emploi et résidence nécessite des emplois stables. Il n'est pas possible de réaliser une « ville cohérente » avec des emplois précaires où les actifs changent de travail continuellement. La flexibilité du travail, en dépit de son utilité, a des limites et des coûts cachés importants.

**Coordonner politiques du logement et des transports** (que les budgets des uns puissent servir aux autres).

Enfin, le transport d'un usager sur des distances longues dans des contextes métropolitains, exige plus de 5000 euros d'aides publiques par an. Cette aide pourrait être employée à aider des personnes à trouver un logement plus proche de leur emploi.

##### **S'appuyer sur les aspirations des individus.**

L'intérêt n'est pas de remplacer des transports contraints par des localisations contraintes. Certains ménages ont développé des attaches là où ils résident. L'objectif est de se focaliser sur les ménages qui sont prêts à se déplacer. En dix ans, plus des trois quarts des actifs ont changé de résidence et/ou d'emploi. L'enjeu consiste à ne pas décourager ces changements et d'essayer d'inciter aux rapprochements (à travers des mesures telles que : garder ses droits au logement social lors d'un changement de commune, réduire les droits de mutations des propriétaires qui achètent plus près de leur emploi. Aujourd'hui, les règles, la fiscalité, et même le tarif unique dans les transports d'Île-de-France incitent à l'immobilité résidentielle, alors que l'économie demande plus de mobilité sur le marché du travail. Ces deux faits conjugués entraînent des trains bondés et des autoroutes saturées, malgré 10 % de chômeurs. Le coût est élevé et insatisfaisant. La "ville cohérente", dans une démarche progressive, permettrait d'avoir plus de cohérence dans les politiques publiques.

*Extrait de la publication de Jean-Pierre Orfeuil du 27 Mars 2017 « Tous à 30 minutes maximum de son emploi : l'hypothèse de la "ville cohérente" », Forum Vies Mobiles - Préparer la transition mobilité.*

## IV. L'accès des salariés au logement : quels enjeux et stratégies des entreprises ?<sup>31</sup>

### 1. L'offre de logements, un critère secondaire dans les stratégies de localisation des entreprises

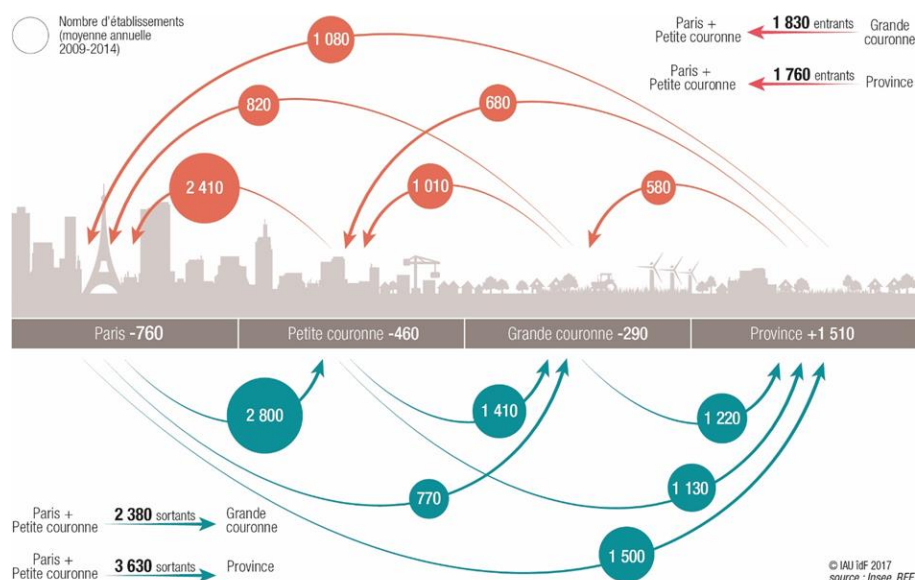
#### 1.1 Une forte mobilité des entreprises franciliennes, un impact modéré sur l'emploi local

En Île-de-France, la mobilité des établissements est forte, c'est la région qui enregistre le plus grand nombre de transferts intercommunaux par rapport au stock d'établissements existants. Chaque année, en moyenne, entre 2009 et 2014, 25 000 établissements franciliens ont quitté leur commune. Plus de 90% des transferts se font au sein de la région. Dans trois quarts des cas, les établissements sont allés s'installer dans une autre commune de l'Île-de-France. Le taux de mobilité est plus élevé en petite couronne : les établissements qui s'y installent ou qui en partent représentent annuellement 4,2 % des effectifs d'établissements pour 2,4 % à Paris et 2,6 % en petite couronne (cf. schéma).

**Les transferts d'établissements en Île-de-France, ne concernent néanmoins que 3% des salariés franciliens.** 85 % des établissements qui changent de localisation sont des établissements sans salarié (autoentrepreneurs, chefs d'entreprises, professions libérales,...). Les établissements de petite taille sont les plus mobiles car les moyens de production et le nombre de salariés sont limités. Chaque année, en moyenne, on ne compte que 200 transferts d'établissements de plus de 50 salariés.

**Les évolutions des effectifs dans les établissements pérennes ont un impact plus important sur l'emploi local que les transferts.** Les augmentations d'effectifs des établissements pérennes Île-de-France sur 2009-2014, représentent, 8,7 % des emplois salariés franciliens, un chiffre presque équivalent à celui des diminutions d'effectifs, également dans des établissements pérennes (8,2 %). La création ou la réactivation d'un établissement entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 1<sup>er</sup> janvier 2014 a concerné en moyenne 3,4 % des emplois salariés franciliens, la cessation d'activité 3,5 % des emplois de la région.

#### Les transferts d'établissements



<sup>31</sup> Carine Camors La petite couronne au cœur des transferts d'établissement franciliens, janvier 2017, note rapide n°737 IAU îdf, Insee, Crocis/ Pascale Leroi (and alii) Les trajectoires de l'économie francilienne, IAU mars 2016/ France implantation, « Implantation d'entreprise : Les 10 stratégies-types » <http://www.france-implantation-entreprises.fr/faits-et-chiffres/strategie-type-implantation-entreprise>

## 1.2 Des stratégies de localisation très dépendantes des caractéristiques des entreprises

Les établissements ont des stratégies de localisation très variables selon leur taille et leurs caractéristiques.

Ainsi, les entreprises individuelles qui n'ont pas de salarié, se localisent-elles généralement à proximité ou au domicile du chef d'entreprise. Leur présence en nombre fait ainsi augmenter la part des actifs vivant et travaillant dans un même territoire, comme on l'observe à Paris et en proche couronne où sur 745 000 établissements, 7 sur 10 environ sont des entreprises de ce type.

A l'opposé, plus de la moitié des salariés travaille dans un grand établissement de 100 salariés et plus. Parmi les plus grands employeurs, on compte des employeurs publics comme les Hôpitaux de Paris, la ville de Paris, des entreprises de transport (SNCF, Air France), de communication (La Poste, Orange), des banques (Société Générale, BNP Paribas), ou encore des hypermarchés (Carrefour).

Près de 6 Franciliens sur 10 qui travaillent à Paris ou en Petite couronne ont un emploi dans un bureau, et 10% dans un commerce ou une grande surface<sup>32</sup>. 9 emplois sur 10 sont dans des activités de services. Les stratégies des entreprises tertiaires sont, elles, plus dépendante de critères tels que l'accessibilité et l'environnement.

## 1.3 Mobilité des entreprises, le poids des critères économiques

Le critère prioritaire qui « pousse les entreprises à déménager est clairement d'ordre économique c'est la rationalisation des coûts pour 61 % des entreprises de plus de 1000 salariés »<sup>33</sup>. Autre objectif : « déménager pour regrouper les équipes ».

La plate-forme France Implantation, identifie un type de comportement dominant, qui régit près des trois quart des projets d'implantation d'entreprises. « En raison de l'encombrement des villes, des difficultés d'extension sur place, des nuisances liées à l'exploitation industrielle en milieu urbain, de la pression exercée par la promotion immobilière, l'entreprise quitte son site actuel pour en identifier un autre dans une logique privilégiant un maximum de continuité. Quant aux éléments vitaux de son fonctionnement : main d'œuvre, clientèle, prestataires externes de types fournisseurs ou sous-traitants, ils sont préservés quasiment à l'identique. Généralement, on observe des migrations d'entreprises de l'intérieur de l'agglomération vers l'extérieur de celle-ci, dans un schéma assimilable à la périurbanisation et suivant un processus de développement selon une logique de cercles concentriques. »<sup>34</sup>

Les entreprises à haute valeur ajoutée sont particulièrement sensibles à la question de l'accessibilité des employés et des clients, et privilégient des implantations au cœur des agglomérations ou à proximité des lieux de forte connectivité ». La construction d'une gare RER augmenterait ainsi de 4 à 5 % l'attractivité d'un site selon un entretien d'un dirigeant de la BNP.

## 1.4 Une revalorisation des critères de qualité de l'environnement et d'accessibilité (mise en évidence des coûts cachés de l'éloignement)

La construction de bureau n'a pas faibli depuis la crise. Chaque année, 2 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont commercialisés<sup>35</sup>. Si les TPE/PME opèrent généralement de petits déplacements lors de leurs déménagements, les grandes entreprises, qui représentent 1/3 de la demande de bureaux, sont quant à elles plus "ouvertes" aux grandes migrations dans une logique de regroupement, d'adaptation de leurs organisations internes et de recherche d'économies. En période de crise, ces grandes entreprises n'hésitent pas à investir les territoires en cours d'aménagement proches des grands sites : Nord-Est parisien, « Péri-Défense ».

---

<sup>32</sup> Source : EGT 2010, STIF OMNIL DRIEA, traitement IAU.

<sup>33</sup> Etude User Insight 2016, BNP Paribas Real Estate.

<sup>34</sup> <http://www.france-implantation-entreprises.fr/faits-et-chiffres/strategie-type-implantation-entreprise/>

<sup>35</sup> Renaud Roger, Bureaux en Île-de-France, construire plus ou produire mieux, Note Rapide n°645, IAU IdF mars 2014

Les nouveaux locaux signifient souvent un changement d'organisation physique du travail. La mode est actuellement au campus, vaste complexe de bureaux (SFR à Saint-Denis, Crédit Agricole à Montrouge, Atos Origin à Bezons, Carrefour à Massy...) qui propose l'ensemble des services aux salariés dans un même site.

Néanmoins, ces orientations immobilières font actuellement débats. Une étude du cabinet Roland Berger a montré récemment que, lorsque les entreprises réduisent les surfaces de travail, ou s'implantent dans des zones excentrées, elles réalisent des économies mais qui sont très diminuées par des coûts cachés<sup>36</sup>. Ceux-ci s'expliquent par une perte de travail effectif (allongement des temps de déplacement domicile-travail et entre sites), par l'absentéisme, une perte de productivité, par le coût des services et aides à mettre en place. Cette étude montre également qu'à l'inverse, un environnement de qualité favorise le travail. Dans le contexte actuel, où la société mesure le coût des risques psychosociaux sur la productivité, les choix de localisation revêtent donc un nouvel enjeu.

Si la contrainte du niveau de loyer est toujours forte, la localisation et l'environnement de l'immeuble jouent ainsi un rôle renforcé dans le choix d'implantation. D'une part pour avoir accès au bassin d'emploi, au marché et au réseau le plus large et adapté possible. D'autre part pour attirer et retenir des salariés aux exigences renforcées. L'hyper-centre, très bien connecté en transports en commun, et les quartiers d'affaires sont, à ce titre, largement plébiscités.

## **2. Un impact croissant des problèmes de logement sur la bonne marche des entreprises**

Une étude du CRÉDOC réalisée pour le MEDEF<sup>37</sup> montre que les difficultés de logement des salariés dues à la crise du logement peuvent retentir sur la bonne marche des entreprises. Un établissement sur quatre signale que les problèmes de logement des salariés compliquent le recrutement, un sur cinq évoque des freins à la mobilité interne, etc. Au total, 40 % des établissements sont affectés par les difficultés de logement de leurs salariés. Il apparaît que 70 % des actifs déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait les obliger à déménager en occasionnant un surcoût financier et 56 % des personnes interrogées indiquent que ne pas être obligées de changer de logement est un critère « très important » dans le choix d'un nouvel emploi.

Principales conséquences de l'augmentation des prix du logement, les salariés tendent à s'éloigner des centres d'agglomération, la mobilité professionnelle est ralentie car les ménages hésitent à déménager. Par ailleurs 23 % des entreprises font état de difficultés de recrutement liées à la crise du logement.

Les entreprises situées dans les zones en tension (région parisienne et Paca) et les grands établissements sont les plus touchés par le phénomène. Sur l'Île-de-France, 37 % des entreprises estiment que leurs salariés ont du mal à se loger. Certains recourent aux dispositifs d'Action Logement (anciennement 1 % Logement), d'autres ont mis en place des actions spécifiques pour remédier à cette situation. Mais une partie des entreprises restent sans solution. Les petits établissements en particulier, faute de moyens, ont plus de mal à proposer des aides à leurs salariés.

## **3. Des évolutions des modes de travail qui accélèrent la déconnexion entre lieu d'emploi et lieu de résidence**

### **3.1 Flexibilisation et nouveaux modes de travail, de nouveaux rapports au lieu d'emploi à anticiper ?**

Depuis les années 1980, sur fond de croissance du chômage, l'emploi se veut toujours plus flexible, souple et modulable. Les contrats de travail temporaires et les temps partiels tendent à se multiplier, les horaires à se décaler et, plus récemment, la pluriactivité se développe. Ce développement de l'emploi temporaire déconnecte peu à peu le lieu d'emploi et le lieu de résidence.

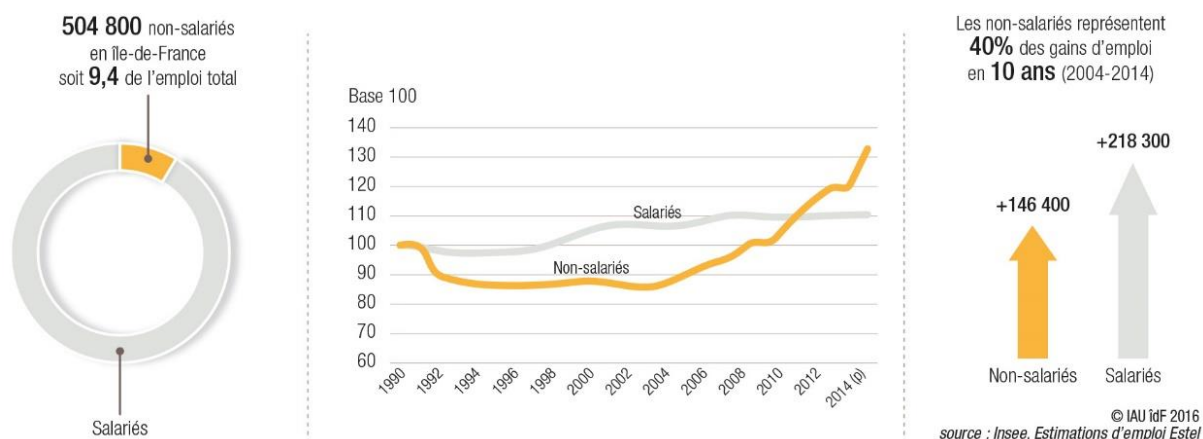
---

<sup>36</sup> Mieux appréhender ses choix immobiliers – Roland Berger (2012)

<sup>37</sup> Les problèmes de logement des salariés affectent 40% des entreprises, Credoc pour le Medef, avril 2012

Par ailleurs, alors que le travail salarié n'avait cessé de s'imposer, en dix ans (2004-2014), les non-salariés ont capté 40 % des gains nets d'emplois en Île-de-France. Sur une période plus récente et marquée par la crise de 2008-2009, ce taux explose : les emplois non-salariés auraient totalisé 80 % du gain d'emploi régional entre 2008 et 2014. La progression des activités numériques alimente une partie de cette croissance, un non-salarié supplémentaire sur quatre venant du numérique<sup>38</sup>. Travaillant encore souvent à domicile, les indépendants ont la plupart du temps la possibilité de « choisir » leur localisation professionnelle.

### Évolution comparée de l'emploi salarié et non salarié



### 3.2. Des lieux de travail qui se multiplient

L'usage professionnel des outils numériques s'est largement diffusé. 92 % des salariés des entreprises de plus de 500 salariés sont équipés pour travailler à distance. Ces outils ont rendu les frontières entre vie privée et professionnelle plus poreuses. En permettant de travailler n'importe où et n'importe quand, ils offrent une souplesse d'organisation recherchée autant par les salariés que les employeurs<sup>39</sup>.

Le cumul de plusieurs métiers peut être une nécessité en période de crise.

En France, 15 % des salariés cumulaient une activité salariée et non salariée, soit 362 000 salariés pluriactifs, selon l'Insee en 2011.

Avec le développement de l'économie collaborative, des plates-formes numériques, la création en 2009 du statut d'autoentrepreneur, la pluriactivité est également en hausse et devrait exploser dans les prochaines années. Pour ces actifs de 20-30 ans (*les slashers*), marqués par les crises successives, la pluriactivité est une façon de compléter et de diversifier leurs revenus, mais aussi de concilier activités professionnelles et loisirs.

La part des lieux d'emplois « fixes et habituels », correspondant aux actifs allant travailler tous les jours dans le même lieu, tend à diminuer, passant de 84 % à 80 % en Île-de-France entre 1994 et 2008<sup>40</sup>.

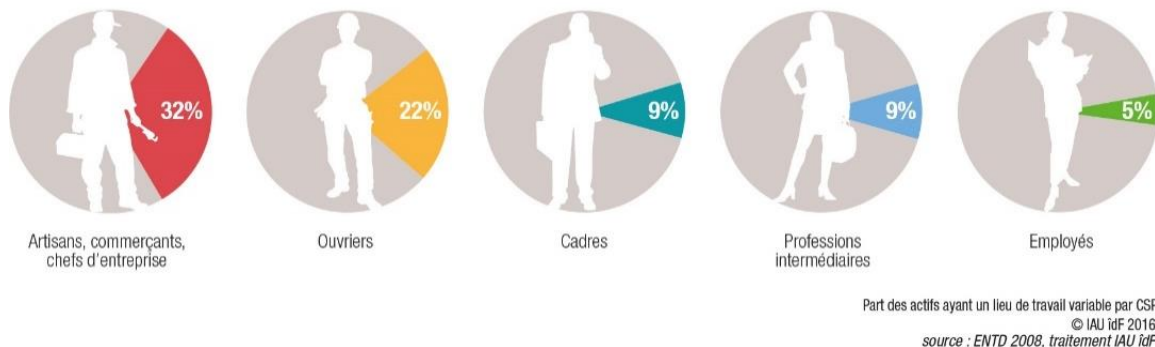
<sup>38</sup> Camors, 2015

<sup>39</sup> [www.promobilite.fr/sites/default/files/2017\\_02\\_iau\\_nr\\_adapter\\_la\\_mobilite\\_aux\\_nouveaux\\_modes\\_de\\_travail.pdf](http://www.promobilite.fr/sites/default/files/2017_02_iau_nr_adapter_la_mobilite_aux_nouveaux_modes_de_travail.pdf)

<sup>40</sup> Source ENT D 2008, traitement IAU îdF

Ainsi, 20 % des Franciliens ont un lieu de travail variable, ou plusieurs lieux fixes, où ils se rendent dans la même semaine (cf. dataviz ci-dessous). Et le nombre d'actifs ayant deux ou plusieurs lieux de travail fixes et habituels a presque doublé en dix ans.

### 20 % des Franciliens ont un lieu de travail variable



Le développement des emplois indépendants, et de la pluriactivité, qui devraient se poursuivre, fait augmenter la demande de tiers-lieux (nouveaux lieux dédiés à l'activité professionnelle : co-working, télécentres, fab lab...<sup>41</sup>). De nombreux lieux existent déjà, notamment dans la capitale, et ils devraient continuer de se développer. Car les besoins sont loin d'être couverts : 30 % des indépendants ne travailleraient pas dans un tiers-lieux parce qu'il n'y en a pas près de chez eux. Ces tiers-lieux pourraient également faciliter et amplifier le travail à distance de salariés d'entreprises.

### 3.3. Une géographie de l'emploi modifiée à l'avenir ?

Les mutations du travail et les logiques d'implantations des fonctions économiques en Île-de-France pourraient modifier la géographie de l'emploi selon deux axes : d'une part une polarisation plus importante de l'emploi sur des grands pôles économiques en croissance, notamment en petite couronne et d'autre part une dispersion accrue d'emplois de certaines professions comme les services à la personne.

En effet, certaines activités économiques à forte valeur ajoutée tendent à se concentrer, générant de véritables hubs d'emplois sur certains territoires comme Paris, La Défense, Plaine Commune, Roissy. Suivant cette tendance, plus de la moitié des tiers lieux d'Ile de France est située à Paris, en raison de la forte présence d'indépendants des secteurs web et des industries créatives.

Parallèlement, le développement des emplois présentsiels devrait faire augmenter le nombre d'emplois « au domicile des autres ». L'accroissement attendu du nombre de personnes âgées dépendantes, mais également des besoins de conciliation entre vie privée et professionnelle, font croire les besoins en services à la personne (soins, ménages, gardes d'enfants).

À l'horizon 2030, le nombre de ménages utilisateurs devrait augmenter de 18 %<sup>42</sup>. La prévision de croissance est maximale en Seine-et-Marne, plus 74 % à l'horizon 2030. Le développement de ce type d'emploi pourrait mener à des navettes domicile-travail « inversées », à destination de zones résidentielles.

<sup>41</sup> [http://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude\\_1399/NR\\_755\\_web.pdf](http://www.iau-idf.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_1399/NR_755_web.pdf)

<sup>42</sup> Le Ghino C. et Calvier C. « 30 ans d'évolution de l'emploi en Île-de-France », Insee-Flash Île-de-France n°3, INSEE, février 2015

## **Une situation éclairante ; les déménagements d'entreprises et les conséquences pour les conditions de travail des salariés (2)**

**Changer d'emploi quand le nouveau site de l'entreprise est trop éloigné de son domicile ?** Une part importante des salariés qui ne pouvaient pas adapter de manière satisfaisante leur vie quotidienne à ce déménagement n'ont pas suivi l'entreprise et ont choisi d'être reclassés dans un autre site quand cela était possible ou de quitter leur emploi. Les responsables syndicaux des entreprises estimaient de 15 % à 20 % du personnel, la part des départs induits par le déménagement (parmi lesquels beaucoup d'employés peu qualifiés, de jeunes mères de familles ou de salariés ayant fait valoir leur droit à la pré-retraite...). Certains salariés disent avoir songé à changer d'emploi, ou y réfléchir, mais sans engager de démarches, car ils anticipent des difficultés à retrouver un emploi. L'ancienneté dans l'emploi est un fort facteur d'ancrage dans l'entreprise. Il paraît difficile, à partir d'un certain âge ou lors d'une carrière interne faite sans diplôme de retrouver le même niveau de salaire, ou un poste équivalent. La proximité de la retraite freine aussi la mobilité professionnelle. Pour toutes ces raisons, certains salariés supportent alors une distance domicile-travail excessivement longue.

### **Le transport, premier sujet de négociations au sein des entreprises en mobilité**

Lors de l'enquête sur les salariés ayant été contraint par un déménagement d'entreprises, il apparaît que du côté des salariés comme des entreprises, le principal arrangement anticipé et réalisé concerne les transports. Les entreprises proposent surtout des aides axées sur les transports : primes forfaitaires proportionnelles à l'allongement de temps ou de distance, aide à l'achat d'un nouveau véhicule ou à l'obtention du permis de conduire, mises en place de navettes entre l'ancien et le nouveau lieu de travail ou entre l'arrêt de RER/métro le plus proche et le nouveau site.

Pour les salariés, le transport est une préoccupation centrale au moment de l'annonce du déménagement. Les salariés estiment leur nouveau temps de trajet à l'aide des temps de déplacements donnés par des moteurs de recherche. Ces estimations se révèlent parfois trompeuses car elles ne tiennent pas compte des nombreux aléas possibles (embouteillage, temps d'attente, incidents sur les lignes).

- Une attente forte de certains salariés : Une enquête récente (été 2016) de Cadremploi auprès de 3 500 cadres franciliens a montré que plus de 80 % d'entre eux sont intéressés pour partir vivre dans les autres métropoles françaises qui leur offrent un meilleur cadre de vie. Leurs griefs concernant la région-capitale : le coût du logement et les temps de transports.
- Une priorité secondaire pour beaucoup d'entreprises ? Dans leurs critères d'implantation les principaux critères seraient : la proximité des clients et d'un tissu économique dynamique ; l'accessibilité aux TC ; prix du foncier ; l'image du quartier
- Si les entreprises mentionnent l'offre de logement à proximité comme un paramètre examiné, elle ne serait pas envisagée comme un critère déterminant, les transports en commun devant permettre de résoudre l'équation emploi-logement.

### **Adapter ses modes de travail : flexibilité des horaires, télétravail, open-space**

Les déménagements des établissements sont aussi souvent l'occasion d'instaurer de nouvelles façons de travailler. Au niveau collectif, l'espace est très souvent réorganisé en open-space, les bureaux peuvent être partagés, parfois même non attribués. Les horaires sont parfois plus flexibles, notamment pour faciliter les trajets domicile-travail et améliorer les conditions de transports en évitant les pics de fréquentation. Une tolérance est instaurée sur les heures d'arrivée et de départ, parfois organisée, parfois « sauvage ». Cette souplesse est plus facile pour les travailleurs « nomades », les commerciaux par exemple, et pour les cadres en général. Alors que certains postes, accueil, standard, secrétariat, peu qualifiés, sont astreints aux horaires conventionnels.

Dans les entreprises des cadres interrogés, la mise en place du télétravail a fréquemment été le moyen de répondre à l'allongement des transports induit par le déménagement. Les modalités sont différentes d'une entreprise à l'autre sur le nombre de jours, de une à deux journées par semaine, sur la procédure hiérarchique à respecter, l'existence ou pas d'une convention collective sur le sujet.

### **Travailler où et comment demain ?**

Ces récits de salariés montrent, à partir d'un événement, le déménagement de l'entreprise, les arbitrages qui existent entre vie professionnelle et vie privée, les interactions entre intérêts de l'entreprise et des salariés. Dans une région métropolitaine, où le marché du travail est plus fragmenté qu'on ne le pense, où les prix de l'immobilier sont élevés, les transports sont la principale variable d'ajustement d'un système complexe, d'où les enjeux existant autour de la mobilité, et bien évidemment du logement. Une analyse des coûts engendrés par les efforts d'adaptation des salariés (stress, santé et productivité), du coût énergétique des déplacements pourrait inciter à revenir sur certaines formes d'immobilier et à investir de nouveaux lieux. Un enjeu pour la qualité de vie et l'économie en Île-de-France.

# Conclusion

L'équilibre Habitat emploi, un objectif des politiques de logement

## **1. Rapprocher le logement et l'emploi ? Un ajustement par la mobilité quotidienne des actifs toujours plus sollicité**

La Métropole, représente plus de 4 millions d'emplois (les deux tiers de l'emploi régional) et compte plus de 3 millions d'actifs résidents. Les réseaux de transports sont bien développés mais le bassin d'emplois est vaste. Les emplois sont plus centralisés que la population, et par ailleurs, pas toujours en adéquation avec les profils des actifs résidants. Les déséquilibres entre la répartition des emplois et des logements sont ainsi en grande partie structurels, liés aux contradictions entre les besoins de concentration de certaines fonctions économiques et la diffusion de l'offre de logement.

Les déplacements domicile-travail jouent, pour un grand nombre d'actifs métropolitains ou franciliens, le rôle de variable d'ajustement et, chaque jour, plus de 5 millions de déplacements domicile-travail se réalisent dans la Métropole, qu'ils se déroulent en son sein, y entrent ou en sortent. Cet ajustement a été facilité ces dernières décennies par la structuration de l'offre de transports et, si les distances domicile travail ont augmenté en moyenne en Île-de-France, le budget temps consacré à ces trajets est jusqu'ici resté stable, la vitesse des modes de transports permettant de compenser l'éloignement du domicile. Le système métropolitain traversé de flux massifs fonctionne ainsi plutôt « correctement » pour une majorité de ménages grâce à cette infrastructure de transports très dense. 70 % des actifs qui travaillent au sein de la Métropole mettent ainsi 45 minutes ou moins pour se rendre au travail.

Face à ce réseau de transport, les entreprises ne considèrent pas l'offre de logement voisine de leur site d'implantation comme un critère déterminant de localisation au sein de l'Île-de-France, souvent perçue comme un vaste et unique bassin d'emploi et d'habitat, très connecté. Elles priorisent bien davantage la centralité et / ou la qualité de desserte des territoires, gages de proximité de leurs partenaires économiques et d'accès à leur bassin de chalandises. Les dynamiques récentes tendant ainsi à témoigner d'un retour au centre des transferts d'entreprises et à une légère re-concentration des emplois salariés privés sur les pôles existants. Pour autant, elles se disent impactées par la tension du marché du logement, à travers les aléas et la fatigue générées par les navettes excessives de leurs salariés et pour le recrutement et la fidélisation de certains types de postes.

**De fortes inégalités dans la capacité des actifs à coordonner leurs choix résidentiels et professionnels**

De nombreux habitants de la MGP, se heurtent en effet à la cherté des loyers et du m<sup>2</sup>, à la rareté de certains types de logements et à la forte hiérarchisation spatiales des valeurs immobilières. Ils doivent opérer des arbitrages résidentiels souvent contraints. Les nouvelles configurations familiales comme la bi-activité du couple, l'augmentation des séparations (une famille sur 4 est monoparentale en Île-de-France), les recompositions familiales complexifient l'articulation entre vie professionnelle et familiale et les arbitrages sur les choix de localisation de la résidence familiale. Par ailleurs, la précarisation de l'emploi, la diversification des modes et des horaires de travail (horaires aménagés, télé travail, lieux de travail variables...) tendent encore à complexifier les navettes quotidiennes qui traversent l'espace régional et métropolitain et diversifient la demande en transports collectifs.

Un certain nombre de Franciliens vivent alors des situations quotidiennes très pénibles. 1 million d'entre eux passent plus de 2 heures dans les transports en commun et 500 000 dans leur voiture. 14 % des actifs résidents de la métropole et 23 % des actifs de grande couronne mettent ainsi plus d'une heure pour aller travailler, quand à l'inverse 22 % des actifs de la MGP et 30 % de ceux de grande couronne mettent moins d'un quart d'heure.



Si les situations de grande proximité ou de grand éloignement sont assez rares au sein de la Métropole, où près de deux-tiers des actifs mettent entre 15 minutes et 1 heure, les habitants de grande couronne travaillent plus souvent ou très près ou très loin de chez eux.

Parmi les actifs les plus contraints, citons : les ouvriers et les employés propriétaires pour lesquels l'éloignement imposé pour accéder à la propriété par les niveaux de marché peut venir entrer en contradiction avec la mobilité professionnelle ; les jeunes actifs pour lesquels le marché locatif raréfié du cœur de la métropole est devenu souvent inaccessible et l'accès au parc social trop lent ; les familles modestes et de classes moyennes confrontées à la rareté des logements familiaux et centraux abordables, ou encore les employé(e)s de services des espaces moins desservis ou moins mixtes, contraints à la fois par des horaires extrêmes et de longs trajets.

Les cadres tendent à être plus éloignés de leur lieu de travail du fait de la forte concentration de leurs pôles d'emploi, mais disposent de plus de moyens pour adapter leur quotidien - que ce soit à travers des aménagements de leur emploi (horaires décalés ou aménagés, télétravail, recours à un tiers lieu...) ou le recours à des modes de transports plus rapides – ou pour choisir leur espace résidentiel, qui est alors moins vécu comme subi. Ce « sur-éloignement » relatif des cadres tend néanmoins à se réduire.

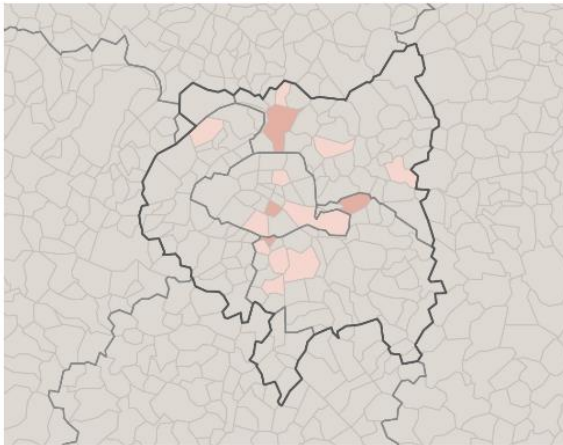
Le projet du Grand Paris : une réduction des inégalités de desserte, mais des ancrages résidentiels déconnectés de l'emploi facilité

**Ces inégalités sont aussi des inégalités territoriales** notamment en matière de desserte et de plus ou moins forts décalages entre l'offre d'emploi et la qualification des actifs du territoire : les habitants de la métropole sont de ce point de vue mieux lotis que les habitants de grande couronne qui sont plus nombreux parmi les franciliens subissant des temps de transport excessifs, à l'exception d'une grande partie des habitants de Seine-Saint-Denis, où un habitant sur 4 met plus d'une heure pour se rendre au travail, victime de l'enclavement de son territoire ou du fait de navettes « inversées » vers les territoires moins desservis de la grande couronne.

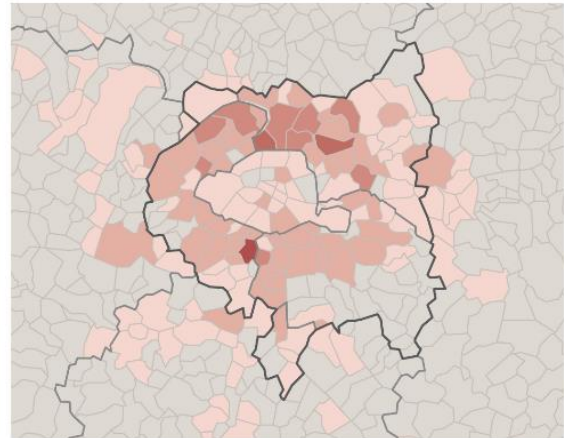
Le renouvellement de l'offre de transports irriguant la métropole, apporté par le projet du GPE, devrait permettre le désenclavement de certains territoires de l'est de la métropole et réduire les temps de transports extrêmes de leurs habitants. Mais à l'inverse, en élargissant les espaces desservant en moins de 45 minutes les pôles d'emploi franciliens et en élargissant les choix résidentiels possibles des actifs, il va faciliter, à l'encontre de l'objectif de rééquilibrage habitat emploi à l'échelle des territoires, la déconnexion entre choix personnels et familiaux et lieux de travail et favoriser les dynamiques d'entre soi résidentielles (cf. cartes ci-après).

**Nombre d'emplois de 2013 supplémentaires accessibles en...**  
 (compte tenu de l'évolution du réseau de transport en commun à l'horizon 2035\*)

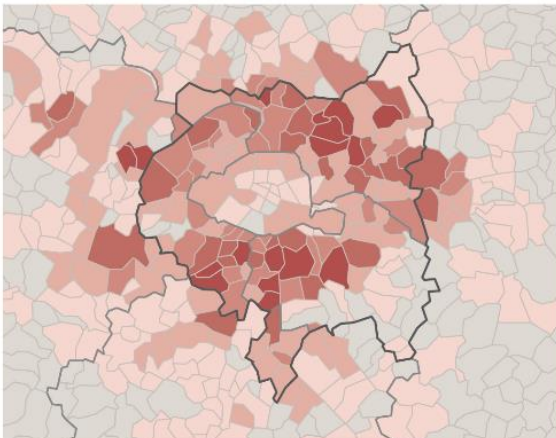
... moins de 15 minutes en TC en 2035\*\*



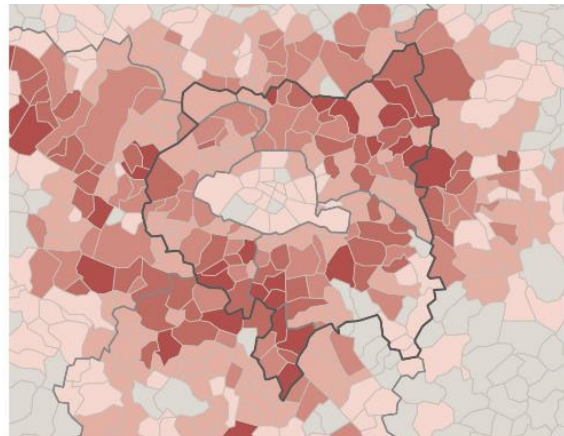
... moins de 30 minutes en TC en 2035\*\*



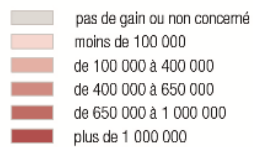
... moins de 45 minutes en TC en 2035\*\*



... moins de 60 minutes en TC en 2035\*\*



**Nombre d'emplois de 2013 en plus**



\* l'ensemble des projets connus ou annoncés avant 2030, début 2017, ont été pris en compte, ainsi que le prolongement de la ligne 18 de Versailles à Nanterre, la ligne 16 complète (Saint-Denis Pleyel - Nanterre) et le prolongement du métro 5 jusqu'à Drancy.

\*\*Le temps de déplacement pris en compte comprend le temps de rabattement + le temps d'attente au départ + le temps en véhicule + le temps de marche à pied + le temps d'attente en correspondance + le temps d'accès à destination.

source : Insee, RP 2013  
 (exploitation complémentaire)  
 Dria - Modus 2017

© IAU îdF 2018

## 2. Quelles implications pour les territoires et leurs politiques du logement ?

Face à l'ampleur de ces distorsions entre diffusion de l'offre de logements et polarisation économique au sein du territoire métropolitain et à l'intensité de son réseau de transports, il est illusoire de vouloir permettre à tous les actifs de « vivre et travailler » au sein de la même commune ou d'un même territoire. Pour autant, la capacité de chaque territoire à répondre à la diversité des besoins de ses actifs est à la fois un enjeu métropolitain et local, dont dépendent la résilience du tissu économique et commercial des territoires, leur capacité à faire fonctionner sans trop d'aléas équipements et services publics,... De même, la réduction de la masse des déplacements quotidiens des actifs franciliens demeure, au-delà de l'enjeu individuel de réduction de leur pénibilité, un enjeu collectif sur le plan de leur impact environnemental, en particulier dans le cas des modes de déplacements les plus polluants.

Quelle peut être alors la traduction de ces enjeux dans les documents de planification locale ? En quoi les politiques du logement peuvent-elles contribuer à une meilleure adéquation de la répartition de la population et des emplois et faciliter les arbitrages des actifs ?

- **Soutenir des objectifs de production de logements ambitieux dans les territoires les plus riches en emplois**, c'est la logique du SDRIF et la philosophie d'intervention de l'Etat à travers ses conventions d'équilibre, qui prévoient des ratios m<sup>2</sup> de bureaux et de logement à respecter. Une logique qui pose la question de son échelle d'application pour ne pas entrer en contradiction avec d'autres objectifs des politiques publiques telles que le SRDEII qui prône lui le renforcement des logiques de cluster et des pôles économiques majeurs. Avec également l'enjeu de ne pas brider des montages économiques complexes pour le recyclage des immeubles tertiaires à requalifier. Notons que le SDRIF ne pose pas d'objectifs prescriptifs sur le sujet et ne descend pas dans ses critères de mise en œuvre en dessous de l'échelle départementale.
- **Soutenir la diversification de l'offre de logements et garantir la présence d'une offre de logements sociale et à prix abordables** : le manque de logements abordables impacte directement la mobilité des ménages en réduisant les opportunités de parcours résidentiels, que ce soit en rendant impossible l'accès à la propriété pour une part croissante des ménages ou en empêchant la sortie des logements sociaux des ménages qui pourraient se tourner vers une offre intermédiaire. La baisse de la mobilité résidentielle qui se traduit par une chute du nombre de logements disponibles chaque année nuit mécaniquement à la capacité des ménages à ajuster au cours de leur carrière leur choix résidentiel à la localisation de leur emploi. Le développement d'une offre locative sociale ou intermédiaire est une solution pour permettre aux actifs de se maintenir dans un territoire ou de venir y saisir des opportunités professionnelles. Dans les secteurs de marché tendu, le développement d'une offre de logement plus adaptés aux niveaux de rémunération des actifs est bien dans la durée un levier pour limiter les navettes excessives et favoriser la réponse à la diversité des besoins des salariés des entreprises du territoire.

- **Garantir le maintien d'une offre locative, en priorité dans les tissus les mieux desservis** : les capacités d'accueil du parc locatif à l'échelle de la métropole et de ses territoires sont essentielles pour garantir l'accueil des ménages en mobilité professionnelle, et notamment la main-d'œuvre qualifiée et les ménages des classes moyennes attirés par le bassin d'emploi francilien. Jeunes en début de parcours résidentiel ou professionnels, salariés en cours de carrière arrivant en Île-de-France seuls ou en famille (...) n'ont pas d'autres recours que ce parc. Or la raréfaction des segments ordinaires et familiaux de ce parc et sa spécialisation sur des petites surfaces meublées ou des locations saisonnière pénalisent fortement la capacité d'accueil de la mobilité des salariés dans le cœur de la Métropole. La relance d'une offre locative privée durable et à prix accessibles et intermédiaires dans les secteurs les plus tendus de la MGP est ainsi un enjeu direct pour son attractivité.
  
- **Anticiper le développement des quartiers de gare et y maîtriser la pression foncière pour garantir la présence d'une offre locative et abordable** : La demande accrue de centralité et de connexion au réseau de transports des entreprises, la densité des projets urbains s'inscrivant dans la dynamique du Grand Paris font peser sur ces espaces une forte concurrence pour l'accès au foncier. La pression foncière risque ainsi de s'accroître encore tandis qu'une part croissante de la production devra être réalisée dans le tissu constitué et qu'on observe déjà un renchérissement des coûts de sortie des opérations. Dans ce contexte, qui va peser fortement sur les conditions de production du logement, il est essentiel de garantir la mixité fonctionnelle et sociale des projets engagés. Il s'agit notamment de maintenir la part du logement locatif à prix abordable et social dans les quartiers de gare pour créer, au cœur du bassin d'emploi desservi, une offre à destination des salariés mobiles et des étudiants en formation.
  
- **Favoriser la mobilité au sein du parc social et la prise en compte des parcours professionnels des locataires** : la chute de la mobilité au sein du parc social francilien réduit son accessibilité pour les nouveaux demandeurs mais également les possibilités de mutations internes de ses occupants. L'obtention d'un logement social dans la métropole n'est plus que rarement une étape du parcours résidentiel et de plus en plus souvent son aboutissement. Dans ce contexte, l'organisation de la mobilité des locataires est un enjeu majeur pour les bailleurs de la MGP et leurs politiques d'attribution et de peuplement. Les expériences de mise en place de bourses d'échanges entre bailleurs ou la structuration de bailleurs d'échelle intercommunale sont des pistes de travail pour faciliter les ajustements domicile travail des locataires de ce parc. La prise en compte de seuils d'éloignement domicile travail dans les nouvelles expériences de cotation de la demande peut aussi être une voie en faveur d'une réponse adaptée aux besoins des salariés modestes des territoires.
  
- **Développer les produits à destination des jeunes** : le développement de résidences à destination des jeunes actifs et des apprentis, à la fois par leur prix et leur accessibilité, contribue à favoriser l'accès à l'emploi des jeunes en leur permettant d'élargir leur champ de recherche, à un âge où ils sont encore très mobiles. Le recul de l'offre locative dans le cœur le plus valorisé de la métropole pénalise directement la capacité des jeunes en début de parcours professionnels à se saisir des opportunités du marché d'emploi francilien.



**L'INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**  
EST UNE FONDATION RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE PAR DÉCRET DU 2 AOÛT 1960.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49