

Migrations résidentielles lors de l'accession à la propriété

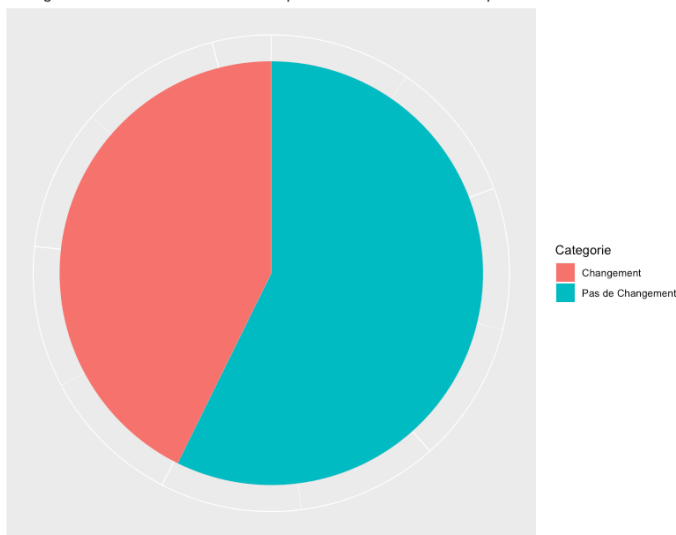
Auteur : LEI Rémi

Encadrants : LE GALLO Julie et AY Jean-Sauveur (CESAER Dijon)

Introduction

La propriété immobilière est le statut d'occupation privilégiée par les français. La puissance publique favorise le développement de la propriété occupante en assouplissant les conditions financières des prêts pour les ménages les plus modestes pour l'acquisition d'un bien neuf. Cette politique, nommée Prêt à Taux Zéro, induit

Changement de commune de résidence parmi les bénéficiaires du dispositif



Base de données PTZ

indirectement des migrations résidentielles. Parmi les bénéficiaires, 42.7% ont changé de commune de résidence consécutivement à l'acquisition immobilière. De fait, les territoires peuvent s'en trouver modifié. Il s'agit donc d'étudier les déterminants socioéconomiques des migrations résidentielles des bénéficiaires du dispositif ainsi que les conséquences territoriales induites par celles-ci.

Principaux résultats

Pour apporter des éléments de réponse, nous menons une approche quantitative reposant sur les méthodes d'évaluation des politiques publiques empruntées à l'économétrie. Les données utilisées recensent l'ensemble des ménages ayant bénéficié du dispositif. Le terrain est toutefois circonscrit à la région Bourgogne Franche-Comté.

Les ménages ayant une probabilité de changer de commune de résidence sont de jeunes ménages composés de deux personnes au plus. En outre, un changement de commune de résidence est associé à une aide plus importante sans que l'on puisse établir un lien

causal. Concernant la différenciation des groupes sociaux, il n'existe pas de différences majeures.

Relativement à l'ensemble des propriétaires occupants ayant changé de lieu de résidence en Bourgogne Franche-Comté, les bénéficiaires changent plus souvent de commune. De plus, ils rejoignent en priorité les espaces périurbains alors que le phénomène est moins marqué pour l'ensemble des propriétaires occupants. Les espaces périurbains sont donc les plus attractifs pour les ménages achetant un bien mais il est plus marqué pour les bénéficiaires du dispositif.

	<i>Grand Pole</i>	<i>Couronne d'un Grand Pole ou multipolarisée</i>	<i>Moyen ou Petit Pole</i>	<i>Couronne d'un moyen ou petit pole</i>	<i>Isolées</i>
<i>PTZ</i>	0,46	2,53	22,44	0,32	0,26
<i>Total</i>	0,61	1,95	1,05	2,21	0,35

Note : Le ratio correspond au nombre d'installation au sein de la zone pour un départ

Puisque les français ont une préférence marquée pour la maison individuelle, la contribution de la politique d'accession à la propriété au phénomène d'étalement urbain interroge puisque ce mode d'occupation est général plus consommateur d'espace. Les bénéficiaires de l'aide ont tendance d'une part être localisés plus loin de centres antérieurement à l'achat et d'autre part de s'éloigner davantage, relativement à l'ensemble des propriétaires. De fait, un faisceau d'indices indique que l'aide octroyée par la puissance publique est un catalyseur de l'étalement urbain sans pour autant en être la cause principale. Enfin, puisque cette politique s'adresse principalement aux ménages les plus modestes, un éloignement plus conséquent peut engendrer un sentiment de relégation sociale et des difficultés financières (notamment au regard du coût de transport).

Finalement, un montant important de l'aide est associé à une mobilité plus récurrente (sans que l'on puisse imputer un lien causal) à destination des zones les plus périphériques. Il y a donc plusieurs éléments qui incitent à penser qu'en favorisant l'accession à la propriété, la puissance publique accélère le processus d'étalement urbain.