



Mobilité résidentielle en quartiers prioritaires de la politique de la ville

Une arrivée de ménages plus pauvres
et un départ de ménages plus aisés, notamment
dans les quartiers HLM de banlieues éloignées

STÉPHANIE MAS

CGET – ONPV

Le taux de mobilité des ménages des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) est comparable à celui des ménages des autres quartiers de leur unité urbaine : entre 10 % et 12 % d'entre eux déménagent, chaque année. Les locataires du parc social, majoritaires dans les quartiers prioritaires, sont moins mobiles, tout comme les propriétaires, majoritaires hors des quartiers prioritaires et, de manière générale, en France. Dans les quartiers prioritaires, parmi les ménages mobiles, six sur dix quittent les QPV lors de leur déménagement. Parmi ceux restant dans un quartier prioritaire, deux tiers continuent d'habiter leur quartier, un tiers déménageant dans un autre QPV.

Les ménages qui partent des quartiers prioritaires ont un niveau de vie supérieur à ceux qui y restent. Ils se caractérisent généralement par une situation familiale et professionnelle plus stable, qui leur permet de mettre en adéquation leur niveau de vie et leurs aspirations.

Dans une majorité de quartiers prioritaires, les ménages qui arrivent sont plus pauvres que ceux qui y vivent déjà. Ceci est principalement le cas dans les «quartiers HLM de banlieues éloignées». Par contre, dans quelques quartiers prioritaires, situés plutôt dans les «centres anciens» ou dans les «quartiers périphériques de petites adresses», les arrivants ont un niveau de vie supérieur aux résidents installés.

Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se caractérisent, par construction, par une concentration urbaine de pauvreté et, plus globalement, comme avant eux les Zones urbaines sensibles (Zus), par une concentration de personnes en grande difficulté vis-à-vis de leurs conditions de réussite scolaire, d'emploi, de logement, de cadre de vie...

Face à ces situations particulières, la politique de la ville vise à apporter des solutions adaptées, via la mobilisation du droit commun de chacune des politiques publiques thématiques (santé, éducation, emploi...) mais également de moyens spécifiques.

Il est régulièrement reproché à ces politiques ciblées de ne pas être efficaces en

se basant, notamment, sur la faible évolution des différents indicateurs d'appréciation de la situation : taux de chômage 2,5 fois supérieur aux autres quartiers urbains, taux de réussite au brevet inférieur, sentiment d'insécurité plus fort, état de santé détérioré...

Les mécanismes de mobilité résidentielle propres à ces quartiers pourraient expliquer cette persistance des difficultés. En effet, si, à l'image des hôpitaux, les quartiers prioritaires abritent les personnes en difficulté jusqu'à ce que leurs situations s'améliorent et qu'ils déménagent ensuite dans un autre quartier, la permanence des difficultés apparaît «normale» : ces quartiers jouent alors un rôle efficace de sas pour des populations momentanément fragilisées.

L'Observatoire national de la politique de la ville (ONPV) s'est donc concentré, pour son premier rapport thématique, sur ce thème primordial de la mobilité résidentielle. Il a rassemblé différentes contributions qui s'appuient sur des sources de données, des temporalités et des populations différentes. Cette synthèse en regroupe les principaux

messages clés portant, dans un premier temps, sur la quantification et la destination des mobilités résidentielles des habitants des quartiers prioritaires de la politique de la ville et, dans un second temps, sur les caractéristiques des personnes et des ménages mobiles sortants et entrants dans ces quartiers urbains.

Un taux de mobilité des ménages des quartiers prioritaires comparable à celui des ménages des autres quartiers de l'unité urbaine

Un résident des quartiers prioritaires sur dix déménage, chaque année

La mobilité résidentielle dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville s'apprécie, globalement, à l'aune des mêmes facteurs que partout ailleurs (**encadré 1**).

Appréhendées à partir de sources portant sur des périodes et durées différentes, des champs de personnes et des territoires plus ou moins englobants, les données sur la mobilité résidentielle exploitées dans ce rapport posent de difficiles questions de comparabilité : d'un an (2015-2016) sur la population générale à six ans (2007-2013) sur la population des familles avec un collégien en classe de 6^e, en passant par quatre ans (2011-2015) sur les foyers allocataires (**tableau 1**).

La source Fideli¹, utilisée par l'Insee pour la première fois, permet d'établir un taux de mobilité annuel qui peut servir de réfé-

rence, du fait de la quasi-exhaustivité de cette source. Dans les quartiers prioritaires comme ailleurs, entre 2015 et 2016, un habitant sur huit a déménagé : 12,6 % des habitants des quartiers prioritaires, contre 12,1 % pour les habitants des autres quartiers de leurs agglomérations (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*). Une fois neutralisés les effets de la structure par âge, les niveaux de mobilité de ces deux populations s'avèrent encore plus proches (11,8 % dans les quartiers prioritaires, contre 12 % dans leurs environnements urbains).

Dans le panel de la Depp, environ 10 % des élèves changent de logement, chaque année, (*Murat*). 43 % des élèves qui habitaient en Zus à la rentrée de 2007 ont changé d'adresse avant celle de 2013, contre 34 % pour ceux qui habitaient hors Zus en 2007. Les changements d'adresse multiples sont un peu

1. La base Fideli est le résultat d'une exploitation et de retraitements à des fins statistiques des fichiers fonciers et fiscaux de l'administration fiscale.

plus fréquents hors Zus : 2,7 % des élèves de Zus ont changé au moins trois fois d'adresse, contre 3,4 % des élèves hors Zus.

Entre 2012 et 2014, d'après le panel politique de la ville, 16 % de la population des ménages de Zus a effectivement déménagé, ce qui cor-

respond à 31 % de ceux qui avaient l'intention de déménager en 2012 (*Dieusaert et Sala*).

À des niveaux territoriaux plus fins, la mobilité résidentielle des habitants des quartiers prioritaires de Toulouse, Bordeaux et Lille est plus importante que celle de ceux de Nice,

ENCADRÉ 1 – FACTEURS EXPLICATIFS DE LA MOBILITÉ RÉSIDEN- TIELLE

Plus l'âge augmente, moins les personnes déménagent

Les jeunes sont, en général, plus mobiles que leurs aînés : études, premier emploi, départ de chez les parents, mise en couple ou encore naissance des enfants sont à l'origine d'une forte mobilité (*Baccaïni, 2007 cité par Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*). Les mobilités résidentielles sont, ainsi, beaucoup plus fréquentes en présence d'enfants de moins de quatre ans qu'en présence d'enfants plus âgés (*Delance, Vignolles, 2017, cité par Murat*) alors que la stabilité résidentielle est favorisée pour un enfant par le fait d'habiter avec ses deux parents plutôt qu'avec un seul (*Debrand, Taffin, 2005; Delance, Vignolles, 2017 cités par Murat*) ou dans une famille recomposée ou en garde alternée (*Murat*). L'évolution de la taille de la famille est, cependant, un facteur plus important que son niveau à un moment donné (*Debrand, Taffin, 2005; Delance, Vignolles, 2017 cités par Murat*) car elle amène les familles à chercher un logement plus grand en cas d'agrandissement de la structure familiale.

Aux côtés des caractéristiques familiales, la situation vis-à-vis de l'emploi affecte également les mobilités résidentielles : les actifs aux plus faibles niveaux de qualification s'inscrivent souvent, en effet, dans un marché du travail local (*Baccaïni, Garnier, 2018 cité par Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*) alors même que les ménages les plus pauvres sont devenus, au cours du temps, les plus mobiles (*Delance, Vignolles, 2017 cité par Murat*). À l'inverse, la mobilité résidentielle des cadres ou des personnes ayant un niveau de diplôme élevé s'inscrit plus fréquemment sur de longues distances (*Gobillon, 2001 cité par Murat*).

Choix de localisation : entre recherche d'aménités et logique de cycle de vie

Les choix de localisation des ménages sont, dans la littérature scientifique, déterminés selon trois axes : les arbitrages entre accessibilité à l'emploi et prix de l'immobilier, les préférences pour les aménités spatiales et les biens publics locaux, les rôles du cycle de vie et de l'accès à la propriété (*Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos*).

Ainsi, les populations modestes se montrent plus sensibles, dans leur choix de localisation résidentielle, à l'arbitrage accessibilité à l'emploi/prix de l'immobilier, alors que les ménages plus aisés seraient plus sensibles aux aménités sociales et spatiales, tels que les équipements publics de bonne qualité comme les écoles (*Kryvobokov et Bouzouina, 2014, cité par Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos*). Les cadres et les professions supérieures indépendantes préfèrent généralement les quartiers caractérisés par une forte présence de populations aisées (*Goffette-Nagot et Schaeffer, 2013, cité par Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos*). Les politiques publiques jouent un rôle plus important pour la localisation résidentielle des ménages les plus modestes, notamment les bénéficiaires de logements sociaux qui ne choisissent qu'entre quelques logements proposés (*Bonvalet, 2010 cité par Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos*).

Les facteurs déterminants dans le choix de la localisation résidentielle sont, néanmoins, davantage liés au statut social et à la position du ménage dans le cycle de vie. Les jeunes et les plus âgés sont ceux qui déménagent relativement le plus loin, en lien avec des situations personnelles et professionnelles moins établies pour les premiers et des situations de rapprochement familial ou de départ en maison spécialisée pour les aînés (*Charles, Bertrand, Martin-Raget, 2017 cité par Oswalt*) en plus d'un nouveau cadre de vie à la retraite.

Paris et Strasbourg (avec des taux de mobilité annuels respectivement supérieurs à 13 %, contre environ 10 %) (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*).

Dans l'agglomération de Lyon, 9 % des personnes résidant en logement social en Zus déménagent au cours de l'année 2011 (*Frénay-Ponton*).

Tableau 1
Sources de données

Auteur(s)	Source(s) exploitée(s)	Champ des personnes concernées	Période étudiée
Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau	Fideli (Fichiers fonciers et fiscaux de l'administration fiscale) <i>Insee</i>	Individus assujettis à au moins un des deux impôts suivants : taxe d'habitation et/ou impôt sur le revenu <i>Sous-champ pris dans cette étude : Individus de moins de 70 ans, résidant dans une unité urbaine comprenant au moins un quartier prioritaire, en France métropolitaine</i>	2015-2016 (1 an)
Dieusaert, Sala	Panel Politique de la ville (PPV) (Enquête) <i>SG-CIV/CDC/USH/Acsé/Puca</i>	Personnes habitant en Zus en 2011 (échantillon représentatif de la population des 558 Zus situées intégralement dans les communes de plus de 10 000 habitants de France métropolitaine) (2 300 individus)	2012-2014 (2 ans)
Oswalt	Fichiers des allocataires au 31 décembre des Caisses d'allocations familiales (Caf) <i>Cnaf</i>	Allocataires Caf de France métropolitaine, identifiés par caisse (sauf exception, département)	2011-2015 (4 ans)
Murat	Panel d'élèves entrés en 6 ^e en 2007 <i>Depp</i>	Familles des élèves entrés en 6 ^e en 2007 (35 000 élèves) <i>Sous-champ pris dans cette étude : 33 000 élèves dont les adresses successives en France métropolitaine sont connues, géoréférencées en Zus</i>	2007-2013 (6 ans)
Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos	– Recensement de la population 1999 et 2013, par Iris <i>Insee</i> – Sirene 1999 et 2011 <i>Insee</i> – Enquêtes ménages déplacements de l'agglomération lyonnaise 1995 et 2015	Personnes recensées dans l'agglomération de Lyon <i>Sous-champ pris dans cette étude : ménages déclarant avoir emménagé depuis moins de deux ans</i>	1999 et 2013
Frénay-Ponton	Recensement de la population 2012, par Iris <i>Insee</i> Enquête par questionnaire entre juin 2013 et mars 2014 <i>Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise pour le Grand Lyon</i> Entretiens biographiques « Récits de vie » <i>Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise pour le Grand Lyon</i>	Personnes recensées dans l'agglomération de Lyon Ménages résidant dans un logement social en Zus ayant donné leur dédite à leur bailleur social (hors relogement des opérations en renouvellement urbain) (400 ménages) Même champ (40 ménages)	2013/2014
Baills	Fichiers des allocataires au 31 décembre des Caisses d'allocations familiales (Caf) <i>Caf de l'Isère</i>	Allocataires Caf du territoire de Grenoble-Alpes Métropole	2009-2012 (3 ans)

Six ménages mobiles sur dix déménagent hors quartier prioritaire

Selon la source Fideli, entre 2015 et 2016, six ménages sur dix des QPV changeant de résidence principale emménagent dans un logement hors QPV (59 %). Parmi les 41 % restant en QPV, deux tiers restent dans leur quartier et un tiers déménage dans un autre QPV (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*).

Cette répartition peut s'expliquer par le fait que les locataires d'un logement social quittent moins fréquemment les quartiers prioritaires, alors que ce parc de logement est surreprésenté en QPV. Ainsi, deux tiers des résidents des quartiers prioritaires habitant un logement social déménagent dans un logement social après leur mobilité (**encadré 2**).

Dans le même ordre de grandeur, selon le panel de la Depp, 62 % des élèves mobiles résidant en Zus en 2007 ont déménagé dans un logement situé hors Zus en 2013, plus fréquemment hors de la commune d'origine que dans un autre quartier de la même commune (respectivement 38,4 % et 23,7 %). Parmi les 38 % restés en Zus après leur déménagement, il s'agit, dans trois quarts des cas, de la même Zus (*Murat*).

De même, dans l'agglomération de Lyon, 71 % des ménages qui quittent un logement locatif social situé dans un quartier prioritaire s'installent dans un quartier hors politique de la ville (*Frénay-Ponton*).

ENCADRÉ 2 – RÔLE SPÉCIFIQUE DU LOGEMENT SOCIAL

La mobilité résidentielle d'un locataire du parc social est deux fois moindre par rapport à un autre locataire, quel que soit son lieu de résidence, en quartier prioritaire ou ailleurs. En cas de mobilité au sein du parc social, la distance parcourue est, en général, plus courte qu'en dehors du parc social, sans doute du fait de la présence plus importante de logements sociaux au sein ou à proximité immédiate des quartiers prioritaires (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*).

Des déménagements moins lointains pour les habitants des quartiers prioritaires

Lors d'un déménagement, la distance médiane parcourue par les habitants des quartiers prioritaires est plus faible que celle parcourue par les habitants du reste de leurs agglomérations : 2,2 km contre 4 km.

De manière générale, les distances parcourues sont plus longues si les individus quittent un appartement pour une maison ou s'ils deviennent propriétaires, notamment parce que ce type de déménagement est

souvent associé à un départ vers la grande périphérie des agglomérations (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*).

Ces plus courtes distances parcourues par les ménages mobiles des quartiers prioritaires s'observent également parmi la population des familles de collégiens : 70 % des élèves de Zus déménagent à moins de 5 km de leur logement de 2007, contre 56 % des élèves qui habitaient hors Zus (*Murat*).

Des nouveaux arrivants en quartier prioritaire généralement plus pauvres et plus jeunes que les résidents et les partants

Des partants avec un niveau de vie plutôt supérieur

En quartier prioritaire comme ailleurs, les changements de situation familiale et la nécessité d'adapter le logement à la nouvelle composition familiale jouent un rôle majeur dans les mobilités résidentielles (*Baills*). Ainsi, entre 2007 et 2013, selon le panel de la Depp, la moitié des familles de Zus qui s'agrandissent d'au moins un enfant déménage, contre 39 % de celles dont la fratrie n'a pas évolué et 45 % de celles dont les enfants quittent le foyer. Ces familles résidant en Zus déménagent néanmoins moins souvent que les familles des autres quartiers pour des raisons liées à la situation familiale, sans doute du fait de contraintes matérielles plus fortes : revenus plus faibles, pénurie de grands logements adaptés à des familles déjà nombreuses au départ² (*Murat*).

Les personnes qui partent des quartiers prioritaires ont un niveau de vie supérieur à celles qui restent (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*). Contrairement aux intentions de déménagement, plus fréquentes parmi les ménages qui y « arrivent difficilement » (**encadré 3**), ce

sont les ménages qui s'en sortent financièrement qui déménagent le plus souvent (*Dieusaert, Sala*). Les familles les plus favorisées emménagent plus fréquemment dans un quartier hors Zus (*Murat*).

Ces ménages qui quittent les quartiers prioritaires se caractérisent généralement par une stabilité familiale et professionnelle qui leur permet « d'asseoir » leur installation : ils vivent en couple, sont en emploi et souhaitent mettre en adéquation leur niveau de vie et leurs aspirations, par exemple en emménageant dans un logement plus grand ou dans un quartier plus central, qui leur plaît davantage.

Hormis les étudiants, il peut également s'agir de personnes seules, de retraités ou de familles monoparentales qui envisagent un nouveau départ après des accidents de la vie (décès, séparations conjugales conflictuelles, perte d'emploi...). Les déménagements s'effectuent alors dans un logement qui leur coûtera moins cher (achat dans l'ancien avec travaux, logement social avec loyer plus accessible...) (*Frénay-Ponton*).

2. En Zus, les taux de mobilité pour les logements de 4 pièces et plus sont de 29 %, contre 48 % pour les logements plus petits (respectivement 24 % et 47 % hors Zus).

Des arrivants plutôt plus pauvres

Les ménages modestes sont plus sensibles à l'accessibilité géographique à l'emploi que les ménages aisés, plus soucieux de la qualité des aménités sociales (*Kryvobokov et Bouzouina, 2014, cité par Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos, encadré 1*). Ainsi, les ménages qui s'installent dans les quartiers

Zus acceptent cette localisation car le coût du logement y est compatible avec leurs revenus généralement bas ou très bas, du fait notamment de la présence de logements sociaux. Ils peuvent, en même temps, bénéficier d'une meilleure accessibilité par rapport à d'autres quartiers périphériques, comme

cela est le cas dans la métropole de Lyon (*Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos*).

Les allocataires entrants en Zus sont plus précaires que les sortants des Zus : en 2015, 31 % des entrants sont bénéficiaires du RSA, contre 25 % des allocataires stables et 27 % des sortants. De même, alors que le revenu mensuel moyen par unité de consommation (Ruc) déclaré par les entrants en Zus s'élève à 948 € en 2012 (soit en dessous du seuil de bas revenus), celui des sortants des Zus atteint 1060 € (soit au-dessus du seuil de bas revenus) (*Oswalt*).

La relative faiblesse des revenus des nouveaux arrivants par rapport à ceux des résidents en place ne concerne toutefois que les personnes âgées de plus de 45 ans. Les jeunes arrivants, âgés de 18 à 45 ans ont, eux, un niveau de vie supérieur à leurs homologues de même âge déjà résidents et même à ceux plus âgés qu'eux (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*).

Dans une majorité de quartiers prioritaires, les nouveaux arrivants disposent de revenus plus faibles que les populations qui y sont déjà installées, principalement dans le cas des «quartiers HLM de banlieues éloignées», particulièrement présents dans l'unité urbaine de Paris. La mobilité résidentielle y est d'ailleurs plus faible que dans les «centres anciens», du fait de la présence plus fréquente de logements sociaux (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*).

Dans quelques quartiers prioritaires, plutôt petits, les arrivants disposent d'un niveau de vie supérieur aux résidents installés. Il s'agit plus fréquemment de quartiers prioritaires de type «centres anciens» ou «quartiers périphériques de petites adresses» (*Vicaire, Sémécurbe, Faivre, Darriau*). Ce phénomène est lié à l'attractivité du centre-ville pour les actifs (*Bouzouina, Aissaoui, Baraklianos*)³.

3. Les étudiants, dont les revenus difficilement appréciables dépendent généralement de ceux de leurs parents, préfèrent être logés à proximité de leurs campus ou dans le centre-ville. Ils peuvent être attirés par le prix bas de l'immobilier dans les quartiers prioritaires.

ENCADRÉ 3 – LOGEMENT TROP PETIT ET SENTIMENT D'INSÉCURITÉ CONSTITUENT LES PRINCIPALES RAISONS DES INTENTIONS DE DÉMÉNAGEMENT

En 2012, 30 % des individus résidant en Zus comptaient déménager dans l'année. Ces intentions de déménager sont plus fréquentes lorsque la situation personnelle et/ou professionnelle des personnes n'est pas stable, par exemple lorsque le ménage dit y «arriver difficilement» financièrement, en cas de situation professionnelle précaire ou après un changement familial (*Dieusaert et Sala*).

44 % des personnes résidant en Zus déclarent vouloir déménager, entre autres à cause d'un logement trop petit. Les logements de ces quartiers sont plus souvent en situation de suroccupation du fait de la relative rareté des grands logements (cinq pièces et plus) et de familles nombreuses surreprésentées.

22 % des personnes résidant en Zus évoquent comme deuxième motif l'insécurité ressentie dans le quartier. Il s'agit, d'ailleurs, avec les dangers de la circulation routière, des deux motifs d'insatisfaction le plus souvent cités parmi les habitants des Zus.

Dans près de la moitié des cas, les habitants des Zus souhaitent déménager hors de la commune (47 %). C'est davantage le cas des jeunes de 16 à 29 ans – qui envisagent de déménager plus loin, y compris dans une autre commune non environnante à leur quartier –, que des personnes âgées d'au moins 50 ans qui souhaitent plus fréquemment rester à proximité de leur logement actuel.

Les ménages relativement à l'aise financièrement envisagent plus fréquemment un déménagement à l'extérieur de leur commune. Les personnes insatisfaites de la qualité des établissements scolaires de leur quartier et souhaitant déménager n'envisagent que rarement de rester dans leur quartier.