



Hélène Joinet / Institut Paris Region

SOCIÉTÉ - HABITAT

Juillet 2020 • www.institutparisregion.fr

LES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES DES HABITANTS DES QPV

272

QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE EN ÎLE-DE-FRANCE

1 546 000

FRANCIENS VIVENT EN QPV EN 2013

9,8 %

LA PART DES HABITANTS DES QPV QUI ONT DÉMÉNAGÉ EN 2015

55 %

LA PART DES MOBILES QUI ONT QUITTÉ LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE EN 2015

42 %

LA PART DES MOBILES QUI ONT CHANGÉ DE STATUT D'OCCUPATION EN 2015

PRÈS DE 13 % DES FRANCIENS VIVENT DANS UN QUARTIER PRIORITAIRE DE LA POLITIQUE DE LA VILLE (QPV), DÉFINI PAR LE FAIBLE NIVEAU DE VIE DE SES RÉSIDENTS. EN 2015, DANS CES QUARTIERS, UN HABITANT SUR DIX A DÉMÉNAGÉ ; UNE MOBILITÉ PROCHE DE CELLE DE L'ENSEMBLE DES FRANCIENS. LA MOITIÉ D'ENTRE EUX, SURTOUT LES MOINS PAUVRES, ONT QUITTÉ LA GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE. POUR LES 62 000 QUI SE SONT INSTALLÉS EN QPV, L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT HLM RESTE LE PREMIER MOTIF D'ENTRÉE.

Mieux intégrer les QPV dans leur environnement urbain est une orientation forte de la politique de la ville. L'étude de la mobilité résidentielle des habitants de ces quartiers apporte sur le sujet des éclairages singuliers. À l'heure où l'on réinterroge les politiques d'attribution des logements sociaux, notamment dans les QPV, au nom de la mixité sociale et de l'équilibre des territoires, l'étude des trajectoires et de la mobilité des habitants se révèle riche d'enseignements. Cette note, tout comme la note *Insee Analyses* centrée sur les niveaux de mobilité par QPV et par département, contribue à améliorer notre connaissance des dynamiques à l'œuvre dans ces quartiers.

1 546 000 HABITANTS AU SEIN DES 272 QUARTIERS PRIORITAIRES FRANCIENS

En Île-de-France, 1 546 000 habitants, soit 13 % de la population francilienne, vivent dans l'un des 272 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) de la région (contre 8 % en France métropolitaine) (figure 1). L'Île-de-France se distingue comme la région la plus concernée par la mise en œuvre de cette politique. Elle regroupe près d'un tiers des habitants (31,8 %) des QPV de France métropolitaine, soit 13 points de plus que son poids démographique au niveau national.

Une population jeune et familiale, et une forte proportion d'immigrés et d'étrangers

Le profil des habitants des QPV franciliens est plus familial qu'en province. Avec en moyenne 2,88 personnes par ménage (contre 2,34 en province), les QPV franciliens comptent autant de ménages de quatre personnes ou plus que de personnes seules (respectivement 32 % et 29,6 %, contre respectivement 21,2 % et 40,7 % en province). Les familles nombreuses sont ainsi surreprésentées dans les QPV franciliens (19 % des ménages comptent cinq personnes ou plus, contre 11 % dans les QPV de province).

LE FICHER FIDÉLI

Le fichier démographique sur les logements et les individus résulte d'une exploitation et de retraitements à des fins statistiques de fichiers administratifs, principalement fonciers et fiscaux : taxe d'habitation, taxe foncière sur les propriétés bâties, impôts, déclarations de revenus...

Ces données sont enrichies avec d'autres informations, comme la pauvreté et le niveau de vie (FiLoSoFi, fichier localisé social et fiscal).

Par sa quasi-exhaustivité et sa géolocalisation, Fidéli permet des analyses fines sur les mouvements de population autour et dans les QPV. Il porte sur les individus et non pas sur les ménages. On connaît cependant la taille du ménage, et s'il s'agit d'une famille nombreuse ou monoparentale. Le champ de la présente étude est restreint aux individus dont le logement est connu avec certitude en 2015 et 2016. La méconnaissance des personnes ayant quitté le territoire national en 2016 ne permet pas le calcul de soldes migratoires à une échelle fine. Les données sur les QPV de moins de 2 000 hab. ne sont pas diffusées pour des questions de robustesse et de secret statistique.

La plus forte proportion d'immigrés et d'étrangers est une autre singularité francilienne. L'Île-de-France constitue la porte d'entrée privilégiée des personnes venant de l'étranger. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville participent fortement à cet accueil pour les populations les plus modestes : 27 % des habitants sont étrangers¹, contre 19 % dans les QPV de France métropolitaine.

Une population plus active et qualifiée que celle des QPV de province

À l'image de la population francilienne, la population des QPV franciliens est plus qualifiée et active que celle des QPV de province. Plus d'un habitant sur trois (34,2 %) possède un diplôme supérieur ou égal au baccalauréat, contre un sur quatre dans les QPV de France métropolitaine. Les Franciliens vivant en QPV sont plus souvent en emploi, et le taux de chômage y est plus faible (23,9 % contre 31,4 %). Le niveau de vie est également plus élevé et la pauvreté moins prégnante (37,1 % contre 42,6 %).

Une population logée dans des conditions plus contraignantes

Les Franciliens vivant en QPV logent dans des conditions plus contraignantes qu'en province. Les logements y sont plus petits (31 % de logements d'une ou deux pièces, et 9 % de cinq pièces et plus, contre respectivement 27 % et 13 % dans les QPV de France métropolitaine), d'où un surpeuplement marqué (29,2 % dans les QPV franciliens, contre 12,7 % dans les QPV de province). Plus d'un ménage sur cinq estime ses conditions de logement insatisfaisantes dans les QPV franciliens, contre moins d'un sur six dans ceux de province².

QUELLES MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES DANS UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU ?

La faiblesse des revenus constitue le dénominateur commun des habitants vivant en QPV. L'Île-de-France cumule des niveaux de loyers élevés, un marché de l'immobilier très valorisé et des populations parmi les plus aisées de France. Dans ce contexte de coût élevé du logement, dérouler son parcours résidentiel semble beaucoup plus complexe pour les habitants des quartiers prioritaires.

Une mobilité globalement comparable à celle des autres Franciliens

Au cours de l'année 2015, 9,8 % des Franciliens résidant dans un quartier en politique de la ville ont déménagé (10,3 % pour les habitants franciliens³ hors QPV et 11,8 % pour ceux des QPV de France métropolitaine). La part d'habitants mobiles varie de 8 % dans les QPV des Hauts-de-Seine à 10,8 % dans l'Essonne.

Des facteurs individuels, comme l'âge ou le statut d'occupation, ou contextuels, comme le marché immobilier, les démolitions ou la construction neuve, influencent la part d'habitants ayant changé de logement. Les habitants âgés, propriétaires ou locataires du parc social, les familles

monoparentales ou les familles nombreuses sont traditionnellement moins mobiles. *A contrario*, les jeunes ou les locataires du parc privé sont plus enclins à la mobilité. Ainsi, l'importance du parc social dans les quartiers en politique de la ville (près de 72 % du parc de logements dans les QPV franciliens comme de province) est un facteur de moindre mobilité. Mais il est en grande partie compensé par la faible part des propriétaires, catégorie traditionnellement peu mobile.

En 2015, un mobile sur deux a quitté la géographie prioritaire

Au cours de l'année 2015, parmi les 157 000 habitants des QPV ayant changé de logement, 29 % (45 000 habitants) ont déménagé au sein du même QPV, 16 % (25 000 habitants) ont déménagé dans un autre QPV, et 55 % (87 000 habitants) ont quitté la géographie prioritaire.

Cette proportion est plus élevée à Paris et dans les Hauts-de-Seine (66 %), et plus faible en Seine-Saint-Denis (49,5 %) et dans les Yvelines (52,7 %), où les revenus des habitants des QPV sont plus faibles, et la part des étrangers et immigrés plus élevée. En Seine-Saint-Denis, la plus grande superficie du département couverte par des QPV renforce la probabilité pour un habitant d'y déménager. Dans les Yvelines, la taille importante de certains QPV explique la forte mobilité interne, et les niveaux de prix des marchés immobiliers alentour freinent les départs des QPV.

Les sortants de la géographie prioritaire, globalement plus aisés que les autres mobiles, le sont encore plus lorsqu'ils quittent un quartier prioritaire de la capitale ou des Hauts-de-Seine (avec un niveau de vie médian de respectivement 17 700 € et 17 300 €, contre respectivement 16 100 € et 16 400 € en Seine-Saint-Denis et dans le Val-d'Oise).

Ceux qui restent ou s'installent en QPV : des profils plus modestes

Les mobiles au sein de la géographie prioritaire sont les habitants les plus modestes (avec un niveau de vie médian de 13 100 €, contre 14 100 € pour les habitants stables et 16 600 € pour les sortants de la géographie prioritaire). Ce constat se vérifie pour tous les départements franciliens.

Par ailleurs, 62 000 personnes se sont installées dans un QPV, alors qu'elles ne sont pas originaires d'un QPV (soit 47 % des mobiles présents dans un QPV en 2016). En raison de leurs revenus (14 700 € de revenu médian), elles présentent un profil intermédiaire : plus aisées que les habitants stables et que les mobiles qui résidaient déjà en QPV, et plus modestes que les sortants de la géographie prioritaire.

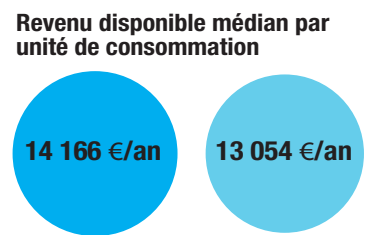
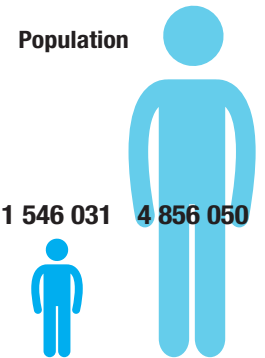
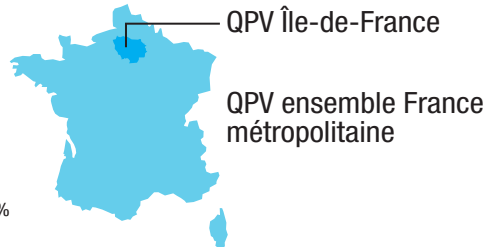
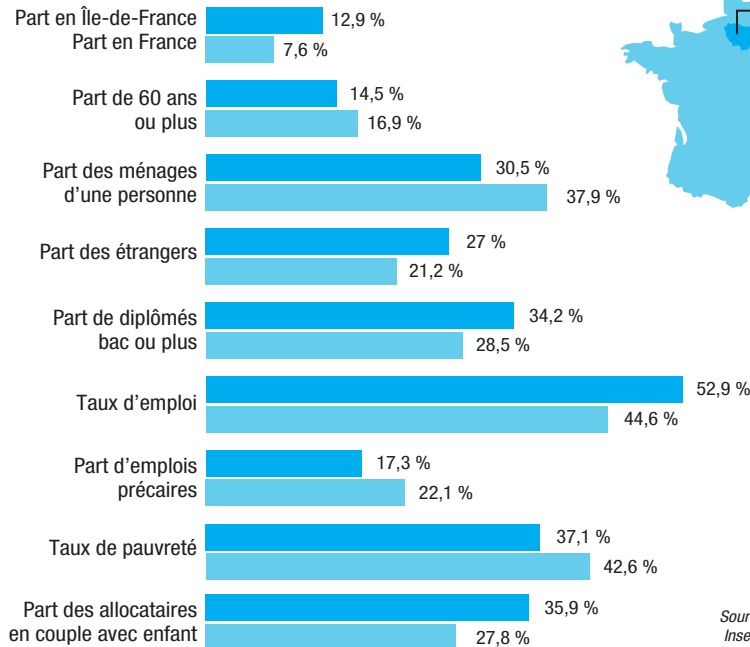
Des mobilités de proximité

Les habitants des quartiers en politique de la ville privilégient la proximité. La moitié des habitants des QPV franciliens s'installent à moins de 2,8 km de leur lieu de résidence antérieure (contre 4 km pour les autres Franciliens). Ces déménagements

Comparaison Île-de-France - France métropolitaine

Plus jeune et plus active, une population des QPV aux caractéristiques franciliennes.

Population des QPV

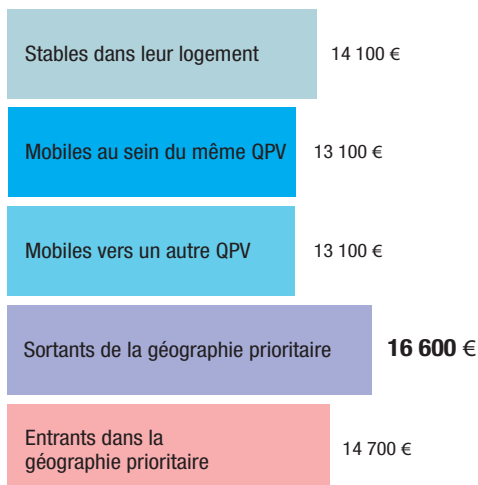


© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
 Sources : Insee, recensement de la population 2013, recensement de la population 2015, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal 2013, Cnaf au 31/12/2015

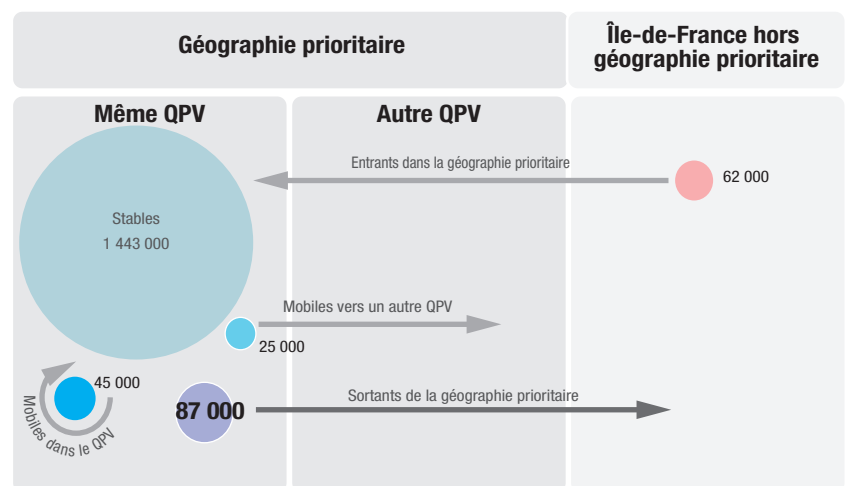
La mobilité résidentielle dans les QPV franciliens

Un mobile sur deux quitte la géographie prioritaire ; ces sortants ont des niveaux de vie plus élevés.

Niveau de vie



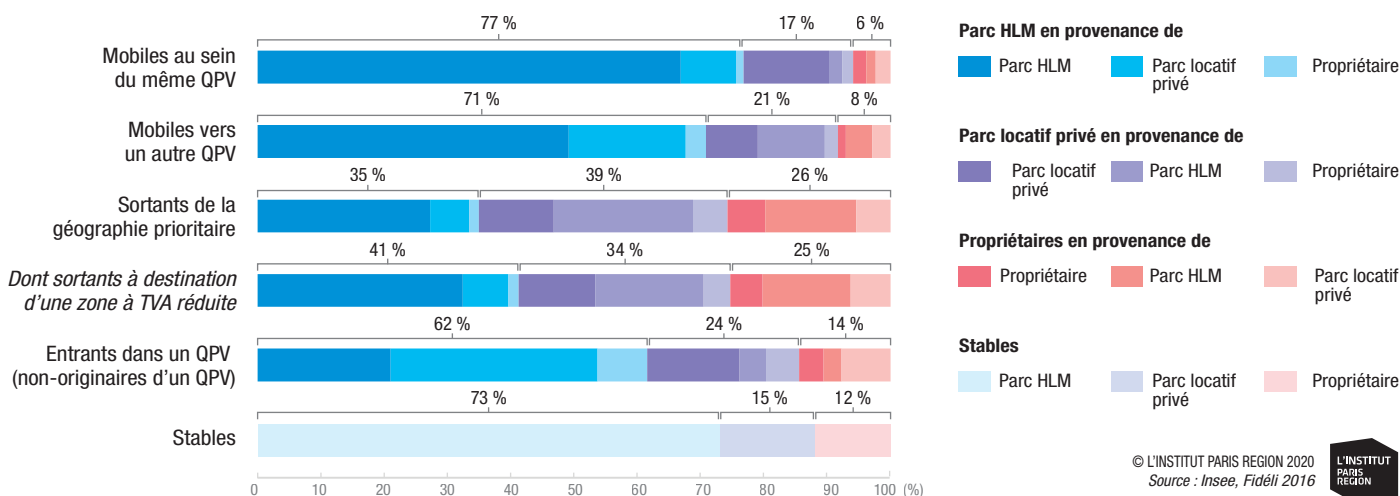
La mobilité résidentielle au cours de l'année 2015



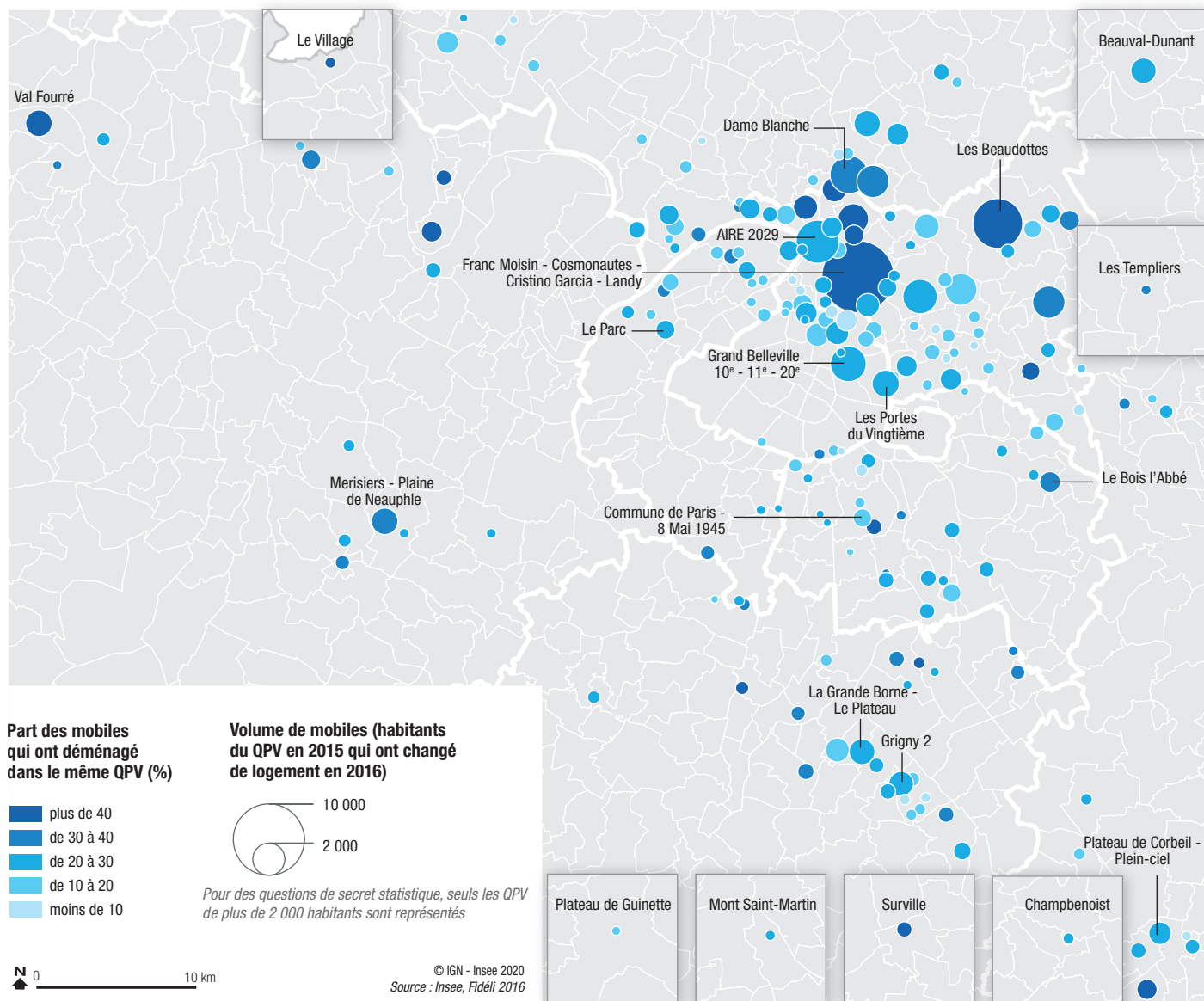
© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
 Source : Insee, Fidéli 2016

Statut d'occupation des habitants des QPV avant et après déménagement

L'éventail des statuts d'occupation s'ouvre en quittant la géographie prioritaire.



La part des déménagements internes est plus élevée dans les QPV étendus



de proximité favorisent le maintien d'un ancrage local et d'une organisation quotidienne qui préserve l'économie domestique des ménages dont les revenus sont modestes.

C'est dans les Yvelines que cette distance est la plus faible, et à Paris la plus élevée. Ainsi, la moitié des Parisiens déménagent à plus de 3,9 km de leur lieu de résidence antérieure, alors que les Yvelinois sont nombreux à déménager dans le même QPV (37,5 %, contre 28,7 % pour l'ensemble des Franciliens des QPV), et 50 % déménagent à moins de 1,7 km. La taille importante des quartiers et les dispositifs fiscaux mis en place dans une bande de 300 m peuvent expliquer ces mobilités de proximité.

40% DES MOBILES CHANGENT DE STATUT D'OCCUPATION

Rôle d'accueil du locatif privé et mutations internes dans le parc HLM

À l'occasion de leur déménagement, 42 % des habitants des QPV changent de statut d'occupation. Le secteur locatif privé accueille 44 % des mobiles ayant changé de statut d'occupation, confirmant sa fonction de parc de la mobilité. 31 % des mobiles qui changent de statut d'occupation accèdent à la propriété, signe d'un parcours résidentiel ascendant, tandis que les 25 % qui intègrent le secteur HLM y bénéficient probablement d'un logement adapté aux ressources et à la taille du ménage.

Toutefois, la majorité des mobiles (58 %) gardent le même statut d'occupation, évoluant principalement (pour 73 % d'entre eux) au sein du parc HLM, dont les loyers plafonnés sont en adéquation avec leurs revenus modestes. Le poids des parcours résidentiels au sein du secteur social tient certes à l'offre HLM abondante dans ces quartiers, mais témoigne aussi des politiques de mutation menées par les bailleurs sociaux pour accompagner le parcours de vie des locataires. Ainsi, dès lors que l'on reste en QPV, le logement social demeure l'horizon principal : c'est le cas pour 77 % des mobiles à l'intérieur de leur quartier, et 70 % des mobiles rejoignant un autre QPV. La part des familles monoparentales comme des familles nombreuses est plus accentuée parmi ceux qui déménagent ou emménagent dans le parc HLM.

Mais les mobiles les plus modestes restent ceux qui évoluent dans le parc locatif privé ou ceux qui en proviennent. Ils se démarquent par un taux de pauvreté élevé, supérieur à 50 % (de 51 % à 57 % selon les départements), pour un revenu médian n'excédant jamais 12 000 €, rappelant ainsi le rôle du secteur locatif privé dans l'accueil des plus démunis, avec toutefois des taux d'effort souvent lourds à supporter.

Entrants/sortants des QPV : demandeurs HLM versus accédants à la propriété

Près des deux tiers des nouveaux venus en QPV y emménagent en tant que locataires HLM (62 %). L'attribution d'un logement social est le fait

déclencheur de leur venue dans le quartier. Plus de la moitié d'entre eux étaient précédemment locataires du parc privé, l'installation en QPV garantissant dès lors un taux d'effort amélioré et des conditions de logement plus adaptées à la structure familiale.

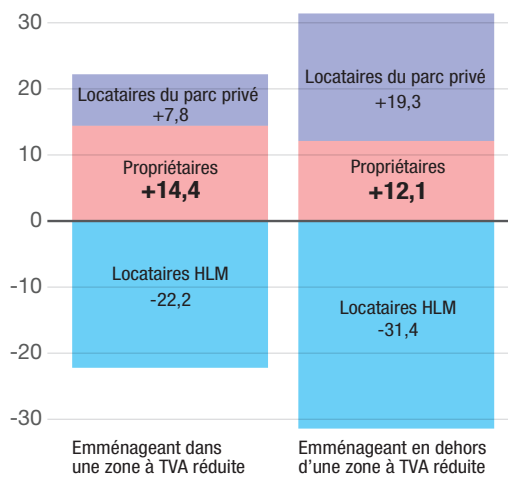
Pour ceux qui quittent la géographie prioritaire, l'éventail des statuts d'occupation s'ouvre davantage. Dotés d'un niveau de vie plus élevé, ils sont proportionnellement plus nombreux à investir le parc locatif privé (34 %) ou même à accéder à la propriété : 19 % d'entre eux, dotés d'un revenu médian de 19 400 €, deviennent propriétaires (contre seulement 4 % pour ceux qui déménagent dans leur QPV et 7 % pour ceux qui s'installent dans un autre QPV).

Pour favoriser l'accès à la propriété, un dispositif de TVA réduite

Dans les QPV et dans un périmètre de 300 mètres alentour, les logements construits en accession à la propriété bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) dès lors qu'ils sont destinés à des ménages aux ressources plafonnées. Ce dispositif

Évolution des statuts d'occupation des habitants sortant d'un QPV francilien

La part des propriétaires augmente davantage pour ceux qui s'installent dans une zone à TVA réduite.



© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
Source : Insee, Fidéli 2016



Distance parcourue par les sortants des QPV	Part des sortants des QPV qui deviennent propriétaires (%)	
	Vont en zone à TVA réduite	Ne vont pas en zone à TVA réduite
Moins de 2 km	20,8	18,2
De 2 à 5 km	18,6	16,2
De 5 à 8 km	20,1	16,9
De 8 à 20 km	20,9	18,1
Plus de 20 km	18,8	23

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020
Source : Insee, Fidéli 2016

visé à diversifier l'offre de logements dans des quartiers marqués par le poids du parc social, à dynamiser la production dans des marchés traditionnellement peu investis par les promoteurs et à favoriser l'accès à la propriété des ménages modestes, et notamment des habitants des QPV.

La mobilité résidentielle dans la bande des 300 mètres témoigne ainsi d'une forte interpénétration avec les QPV limitrophes : au cours de l'année 2015, parmi les 87 000 habitants ayant quitté un QPV francilien, 30 % se sont installés dans une zone à TVA réduite. Pour les habitants des QPV, l'installation dans ces secteurs est synonyme de mobilité de proximité, la moitié déménageant à moins de 2,5 km (contre 12,3 km lorsqu'ils s'installent hors zone à TVA réduite) ; ce qui laisse entendre une familiarité préalable avec leur nouvel environnement.

L'installation dans une zone bénéficiant d'une aide fiscale a permis à un habitant sur quatre originaire d'un QPV de devenir ou de rester propriétaire de son logement (25,3 %), soit une proportion comparable à celle des habitants partis ailleurs (25,9 %). Toutefois, les habitants s'étant installés en zone à TVA réduite étaient moins souvent propriétaires lorsqu'ils résidaient en QPV (10,9 %) que les sortants partis ailleurs (13,8 %). La part d'habitants propriétaires de leur logement a donc augmenté de 14,4 points pour ceux qui se sont installés dans une zone aidée fiscalement, contre 12,1 points pour les autres sortants. On peut supposer qu'une large fraction d'entre eux a bénéficié de la TVA réduite et que ce dispositif avantageux a même catalysé leur décision d'une mobilité de proximité. *A contrario*, pour les ménages en provenance d'un QPV, s'installer en zone à TVA réduite est beaucoup moins synonyme d'installation dans le parc locatif privé. L'analyse par les distances parcourues confirme également que, pour les déménagements de courte et moyenne distance (moins de 20 km), un sortant de QPV accède un peu plus facilement à la propriété en zone à TVA réduite qu'en s'installant ailleurs.

Les parcours résidentiels des individus et les dynamiques de mobilité des territoires décrits par le fichier Fidéli apparaissent ainsi éminemment divers et contrastés à l'échelle des QPV franciliens. Des enquêtes qualitatives pourraient compléter cette approche statistique, afin d'affiner la compréhension de ces trajectoires, leurs motifs et le vécu des habitants. ■

Sandrine Beaufils, démographe, et **Hélène Joinet**, urbaniste
département Société et habitat (*Martin Omhovére, directeur*)
Frédéric Bertaux, **Pierre Laurent** et **Odile Wolber**, Insee Île-de-France
avec la participation de **Vincent Vicaire**, Insee division statistiques et analyses urbaines

RESSOURCES

- Bertaux Frédéric, Laurent Pierre, Vicaire Vincent, Wolber Odile (Insee), Beaufils Sandrine, Joinet Hélène (L'Institut Paris Region), « Quartiers prioritaires franciliens : une mobilité résidentielle élevée dans l'Essonne et moindre dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine », *Insee Analyses*, n° 119, juillet 2020.
- Merlin Thomas (université Panthéon-Sorbonne) et Trouillard Emmanuel (L'Institut Paris Region), « TVA réduite et promotion privée : l'impact sur la construction de logements », *Note rapide Société-Habitat*, n° 763, L'Institut Paris Region, décembre 2017.
- Delplanque Marion et Guigou Brigitte, *La TVA Anru, marchés immobiliers locaux et diversification de l'offre. Cadrage régional et zoom sur huit communes. Tomes 1 et 2*, L'Institut Paris Region, avril 2014.
- Beaufils Sandrine et Joinet Hélène, « Quartiers politique de la ville : conditions de logement et aspirations des habitants », *Note rapide Société-Habitat*, n° 806, L'Institut Paris Region, avril 2019.
- Bidoux Pierre-Émile, (Insee), Beaufils Sandrine, Louchart Philippe, (L'Institut Paris Region), Chometon Éric, Losier Juliette, (Driea), avec la participation de la Drihl, « Les tensions sur le marché immobilier freinent les déménagements en Île-de-France », *Insee Analyses*, n° 77, février 2018.
- Donzeau Nathalie et Pan Ké Shon Jean-Louis, « L'évolution de la mobilité résidentielle en France entre 1973 et 2006 : nouvelles estimations », *Population* 2009/4 (vol. 64), pages 779 à 795.
- Bayardin Vinciane, Bidoux Pierre-Émile, (Insee), Molinier Marie, Ribeiro Marina, (Apar), « Quartiers prioritaires de la politique de la ville : des arrivants plus pauvres que les partants dans la métropole du Grand Paris », *Insee Analyses*, n° 101, juillet 2019.

1. Sources : Insee, estimations démographiques, recensement de la population 2015.

2. Source : Insee, enquête nationale logement (ENL), 2013.

3. Il s'agit des unités urbaines englobant les QPV (ensemble de communes présentant une zone de bâti continu comptant au moins 2 000 habitants).

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquette

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Marie Pagézy-Boissier,
Frédéric Bertaux (Insee)

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki
33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



institutparisregion.fr

