

# Une forte mobilité en 2015 en lien avec un parc locatif social important

Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes • n° 118 • Avril 2021



La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) compte cinq quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). L'offre importante de logements sociaux et la pression modérée de la demande induisent une mobilité relativement importante de leurs habitants. Les déménagements sont de proximité, en lien avec la concentration du parc locatif social. Les QPV de la CAPI accueillent une forte proportion de personnes provenant du reste de la région (hors QPV). Pour beaucoup, en partir signifie quitter le logement social et notamment accéder à la propriété. Les mobilités entre deux QPV concernent les plus pauvres.

Située à la jonction des départements du Rhône et de l'Isère le long de l'A43, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) est composée de 22 communes et totalise un peu plus de 100 000 habitants. Elle comprend cinq quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) accueillant 10 440 personnes, soit 10 % de la population de la CAPI. Deux de ces QPV sont situés à Villefontaine (« Saint-Bonnet » et « Les Roches »), deux autres à Bourgoin-Jallieu (« Champaret » et « Champfleuri ») et le dernier à L'Isle-d'Abeau (« Saint-Hubert »). Villefontaine accueille 4 habitants de la CAPI en QPV sur 10, les deux autres communes en rassemblant chacune 3 sur 10. À l'image des autres quartiers prioritaires de la région Auvergne-Rhône-Alpes, la population des QPV de la CAPI est particulièrement précaire ► **figure 1**. Ainsi, 40 % des habitants vivent sous le **seuil de pauvreté monétaire**, (+ 28 points par rapport à ceux vivant dans la CAPI à l'exclusion des cinq QPV, nommée par la suite « CAPI hors QPV »). La moitié de la population de ces QPV a un **niveau de vie** inférieur à 13 400 euros par an, soit 7 600 euros de moins par rapport aux habitants de la « CAPI hors QPV ». Dans cette intercommunalité, une très forte part des habitants des quartiers prioritaires

résident en logement locatif social (92 %). Ce ratio est de 86 % dans les quartiers HLM de petites unités urbaines de la région. Ce parc social, qui s'étend au reste des communes comportant des QPV, est également présent dans les communes intégrant des **quartiers de veille active** et des **poches de précarité** (Saint-Quentin-Fallavier et La Verpillière). Le quart des habitants de la « CAPI hors QPV » résident ainsi en logement social. Avec un parc social essentiellement concentré sur les trois communes accueillant les QPV, l'un des enjeux de la CAPI est de favoriser la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements et en redonnant de l'attractivité à ces quartiers à travers notamment le Programme local de l'Habitat. L'analyse des migrations résidentielles des habitants et de leurs caractéristiques permet de mieux appréhender la mise en œuvre et le suivi des actions de politique publique ► **le mot du partenaire**.

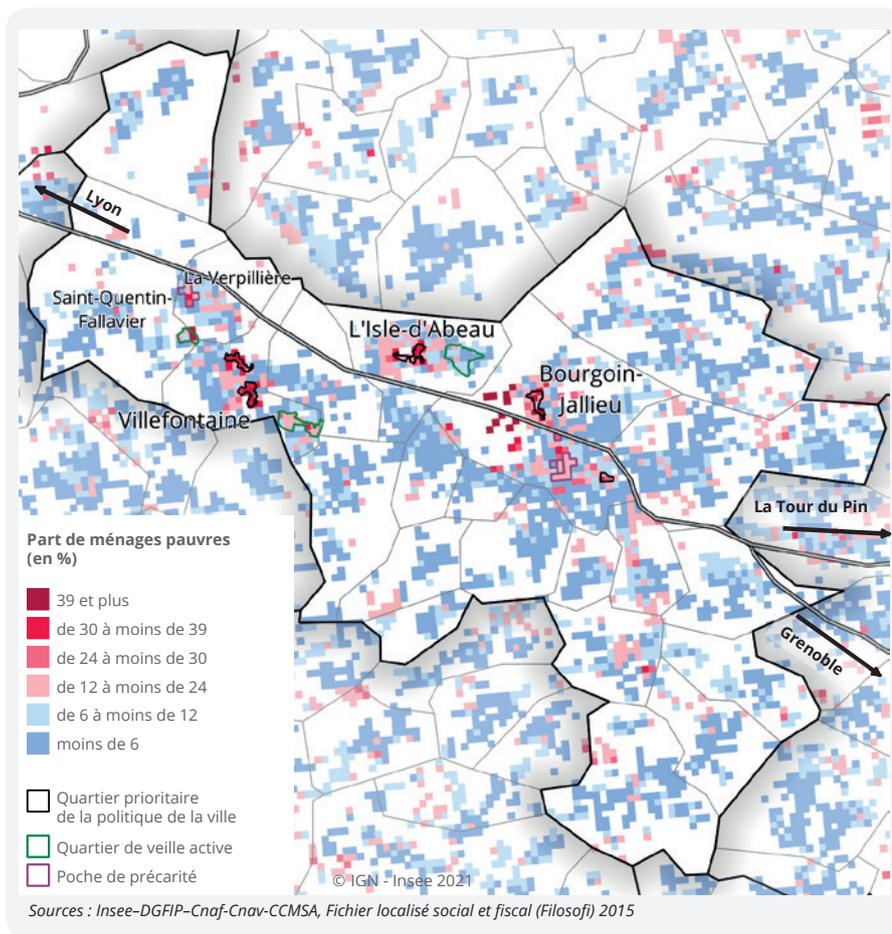
## Des déménagements de proximité

Au cours de l'année 2015, 14,8 % des habitants des QPV de la CAPI ont déménagé, soit 1 550 individus. Près des deux tiers ont quitté ces cinq quartiers.

Ceux qui ont continué à y résider ont privilégié essentiellement un réemménagement au sein du même quartier (32 %), plutôt qu'un déménagement dans un autre QPV de la communauté d'agglomération (4 %). Partir des QPV de la CAPI a été majoritairement synonyme d'une installation hors quartier prioritaire : c'est le cas de 61 % de l'ensemble des déménagements tandis que seuls 3 % intègrent un QPV à l'extérieur de l'intercommunalité ► **figure 2**. Les habitants qui déménagent restent à proximité puisque leur principale destination est le territoire de la « CAPI hors QPV » (40 % du total). Ils s'orientent alors quasi exclusivement vers une des cinq communes incluant des **territoires fragiles** (L'Isle-d'Abeau, Bourgoin-Jallieu, Villefontaine, La Verpillière ou Saint-Quentin-Fallavier). Les trois quarts des habitants des QPV de la CAPI ayant changé de logement en 2015 sont finalement restés au sein de la communauté d'agglomération. Les autres ont emménagé le plus souvent en Auvergne-Rhône-Alpes. La Métropole de Lyon a été, de loin, la première destination extérieure à la CAPI, que ce soit pour s'installer en quartier prioritaire ou non. Loin d'être homogènes, les QPV de la CAPI ont des types de mobilité spécifiques ► **encadré**.

En partenariat avec :

## ► 1. Part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté au sein de la CAPI

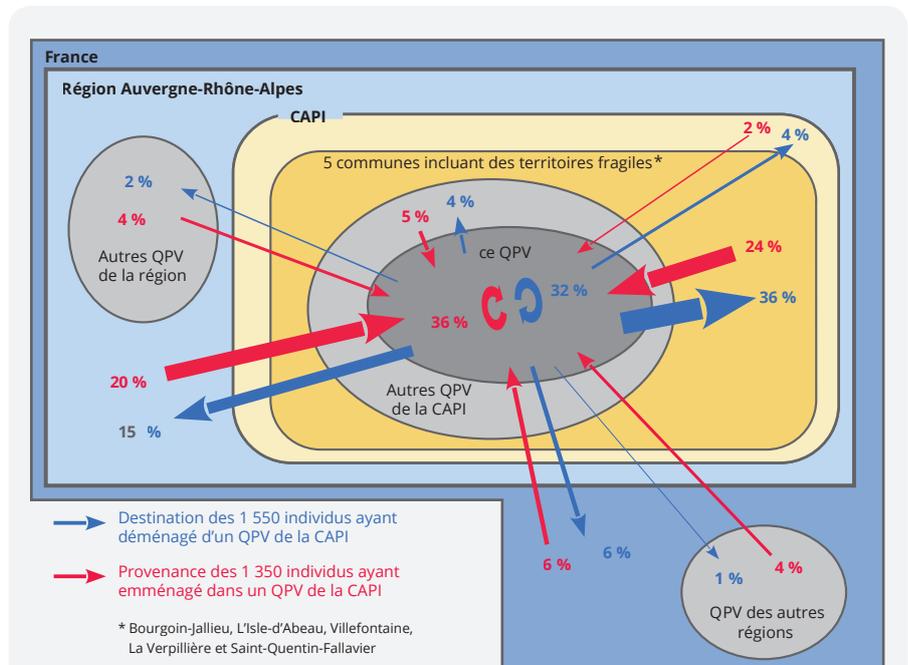


et Villefontaine) englobent au total 83 % des logements locatifs sociaux de la CAPI. Enfin, avec La Verpillière et Saint-Quentin-Fallavier, c'est 93 % du parc locatif social de la CAPI qui est situé dans les cinq communes incluant des territoires fragiles. Cette concentration du logement social autour des QPV permet de déménager à courte distance, et de conserver ses réseaux, social et professionnel. Ainsi, parmi les personnes qui déménagent au sein de leur quartier prioritaire ou dans un autre QPV de la CAPI, la quasi-totalité (95 %) continuent d'occuper un logement social. De même, 92 % des individus venant s'installer dans l'un des QPV de la CAPI, depuis la « CAPI hors QPV » ou l'extérieur de la communauté d'agglomération, sont locataires du parc social à l'issue de leur mobilité ► **figure 3**. Moins fréquemment en logement social avant leur mobilité, les arrivants de l'extérieur de la CAPI (hors QPV) cumulent alors plus souvent entrée en quartier prioritaire et obtention d'un logement social. Par ailleurs, comme l'ensemble des QPV, ceux de la CAPI attirent les familles nombreuses ainsi que les familles monoparentales. Les personnes quittant les QPV de la CAPI sont encore 51 % à vivre en logement social à l'issue de leur mobilité. Comme elles s'installent principalement dans les communes incluant des territoires fragiles, cette proportion monte à 63 % si on ne

## Le logement social au cœur d'une forte mobilité dans les QPV de la CAPI

Les habitants des QPV de la CAPI sont très mobiles à tout âge. Ils déménagent davantage que ceux des quartiers HLM de petites unités urbaines de la région (+ 1,6 point) et plus que les habitants de la « CAPI hors QPV » (+ 3,5 points). Les jeunes de 19 à 26 ans font exception : ils changent moins souvent de logement que dans la « CAPI hors QPV », même s'ils restent les plus mobiles au sein de l'ensemble de la population. Par ailleurs, les familles nombreuses (trois enfants et plus) des QPV de la CAPI déménagent davantage, en particulier des QPV de Villefontaine. Une offre conséquente de logements sociaux, associée à une moindre pression de la demande, favorisent les mobilités. Avec deux demandes de logement locatif social pour une attribution, la CAPI est en effet en position plus favorable que d'autres intercommunalités, la Métropole de Lyon faisant face par exemple à six demandes pour une attribution en 2016. Un tiers du parc de logements de la CAPI est constitué de logements sociaux, presque tous situés au sein des QPV ou à proximité de ceux-ci. Les cinq quartiers prioritaires rassemblent ainsi 29 % du parc locatif social. Les communes accueillant ces QPV (Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau

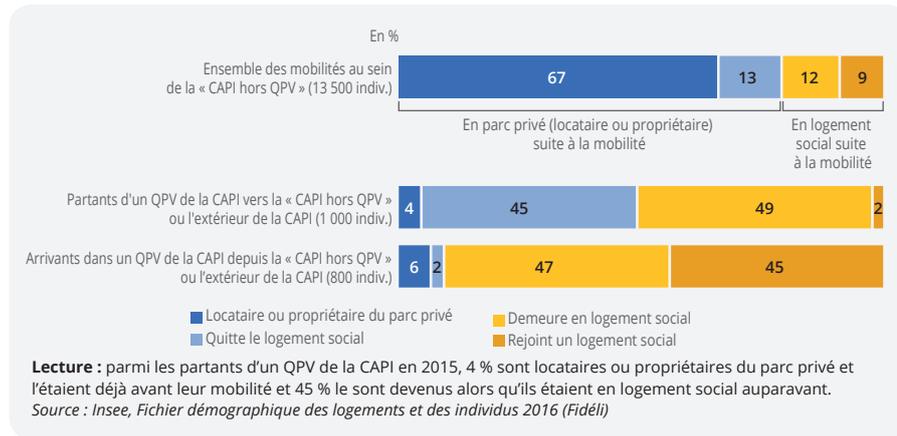
## ► 2. Destination et provenance des individus mobiles au sein des QPV de la CAPI en 2015



**Lecture** : sur les 1 550 individus ayant déménagé d'un des QPV de la CAPI, 32 % ont changé de logement au sein du même quartier, 40 % se sont installés à Bourgoin-Jallieu, L'Isle-d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière ou Saint-Quentin-Fallavier (4 % rejoignant un autre QPV et 36 % allant hors QPV) et 4 % sont partis dans une autre commune de la CAPI. Parmi ceux restés dans la région, 2 % continuent à vivre en QPV et 15 % les quittent. Enfin, 7 % sont partis dans une autre région française (dont 1 % en QPV).

Source : Insee, Fichier démographique des logements et des individus 2016 (Fidéli)

### ► 3. Statut d'occupation du logement après une mobilité au sein de la CAPI



considère que les personnes déménageant dans la « CAPI hors QPV ».

### Des arrivées importantes depuis le reste de la région

Dans le même temps, 1 350 personnes ont emménagé dans l'un des QPV de la CAPI au cours de l'année 2015. Parmi elles, 6 sur 10 sont de nouveaux habitants qui n'y résidaient pas auparavant. Comparés à l'ensemble des quartiers HLM de petites unités urbaines, les quartiers prioritaires de la CAPI accueillent proportionnellement plus d'individus du reste de la région (hors QPV) et moins de leur environnement proche, c'est-à-dire du reste de leur intercommunalité. Ainsi, seulement 26 % des personnes emménageant au sein des QPV de la CAPI proviennent de la « CAPI hors QPV » (- 5 points par rapport à l'ensemble des quartiers HLM de petites unités urbaines). La quasi-totalité de ces arrivants habitaient auparavant dans l'une des cinq communes comprenant des territoires fragiles de la CAPI. Pour ceux provenant de l'extérieur de la CAPI (hors QPV), 20 % sont originaires de la région, soit 5 points de plus par rapport à l'ensemble des quartiers HLM de petites unités urbaines. La part des habitants ré-éménageant au sein du même QPV ou dans un autre QPV de leur intercommunalité est quant à elle identique pour les QPV de la CAPI et pour l'ensemble des quartiers HLM de petites unités urbaines de la région (40 %). Enfin, 8 % des nouveaux habitants viennent d'un QPV extérieur à la CAPI. Parmi l'ensemble des arrivants en provenance du reste de la région, 4 sur 10 viennent de la Métropole de Lyon, de loin la première intercommunalité d'origine pour les entrées en QPV depuis l'extérieur de la CAPI. Derrière la ville de Lyon, La Tour du Pin est la deuxième commune d'origine. Cette dernière héberge en effet de nombreux intérimaires souhaitant se rapprocher des emplois offerts par la zone d'activités de

Saint-Quentin-Fallavier et bénéficier de meilleurs moyens de transport.

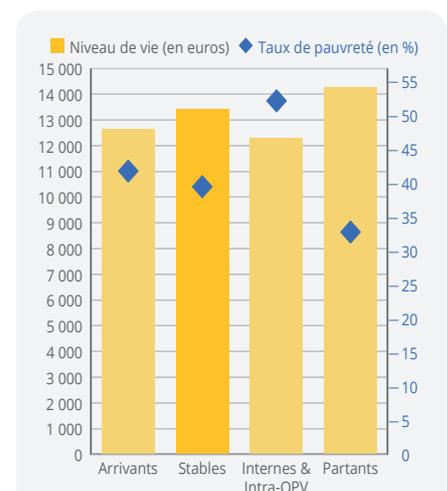
### Partir de la CAPI signifie souvent quitter le logement social

Au cours de l'année 2015, 21 % des personnes ayant déménagé d'un QPV sont parties de la CAPI sans rejoindre un autre quartier prioritaire. Parmi elles, 78 % sont locataires du parc privé ou propriétaires suite à leur déménagement, parce qu'elles l'étaient déjà (8 %), mais surtout parce qu'elles quittent le parc locatif social en même temps que leur QPV (70 %). Pour ces habitants, la sortie simultanée des QPV et de la CAPI va de pair avec une amélioration du niveau de vie (+ 7 % en moyenne), quel que soit le quartier prioritaire d'origine. Les quelques personnes qui déménagent d'un des QPV de la CAPI vers un autre quartier prioritaire situé à l'extérieur de la communauté d'agglomération habitent en revanche très souvent en logement social à l'issue de la mobilité (87 %). En 2015, 13 % des habitants ayant déménagé d'un QPV de la CAPI sont devenus propriétaires (soit 200 personnes environ). De par la forte proportion de logements sociaux dans la CAPI, la moitié des accessions à la propriété a eu lieu à l'extérieur de la communauté d'agglomération (quasi exclusivement hors QPV), l'autre moitié au sein de celle-ci. Ainsi, 30 % se sont réalisées au sein de la commune du QPV quitté, 14 % dans le reste de la « CAPI hors QPV » et seulement 7 % au sein de son QPV ou d'un autre quartier prioritaire de la CAPI. Comme un quart seulement des personnes déménageant des QPV de la CAPI partent à l'extérieur de la communauté d'agglomération, ce sont ainsi 25 % d'entre elles qui accèdent à la propriété, contre 9 % de celles qui restent dans la CAPI à l'issue de leur mobilité.

### Les personnes déménageant au sein des QPV de la CAPI sont les plus pauvres

Face à la **pauvreté**, la situation des mobiles des quartiers prioritaires de la CAPI est comparable à celle qui prévaut aux niveaux national et régional. Parmi les 1 550 personnes ayant déménagé d'un QPV de la CAPI en 2015, les plus pauvres ont ré-éménagé dans un quartier prioritaire de la communauté d'agglomération, le même ou un autre ► **figure 4**. Plus de la moitié d'entre elles vivent sous le seuil de pauvreté (+ 13 points par rapport aux habitants du QPV n'ayant pas changé de logement sur la période) et leur **niveau de vie médian** est de 12 300 euros (- 1 100 euros par rapport à ceux n'ayant pas déménagé). Les personnes qui continuent d'habiter dans un des QPV de la CAPI après leur mobilité ont ainsi un taux de pauvreté supérieur de 10 points à celui des nouveaux arrivants et de 20 points à celui des personnes ayant quitté les quartiers prioritaires de la CAPI. La pauvreté dans les quartiers est aussi alimentée par les nouveaux arrivants. Ils sont en effet légèrement plus pauvres que la population habitant en quartier prioritaire et n'ayant pas déménagé, avec - 760 euros de niveau de vie médian et + 2,3 points de taux de pauvreté. Les habitants qui partent des QPV de la CAPI sont en revanche les moins pauvres. Leur niveau de vie médian atteint 14 300 euros (supérieur de 860 euros à celui de la population résidente) et seuls 33 % vivent sous le seuil de pauvreté (- 7 points par rapport à la population résidente). Toutefois, les partants des QPV de la CAPI continuent d'accuser un retard

### ► 4. Niveau de vie et taux de pauvreté dans les QPV de la CAPI



**Lecture :** les individus arrivant dans un des QPV de la CAPI ont un niveau de vie médian de 12 600 euros par an et 42 % d'entre eux vivent sous le seuil de pauvreté.  
Source : Insee, Fichier démographique des logements et des individus 2016 (Fidéli)

marqué par rapport à la population de la « CAPI hors QPV » (+ 22,5 points de taux de pauvreté et un niveau de vie inférieur de 6 400 euros).

Même si la pauvreté au sein des QPV aurait ainsi tendance à perdurer voire à s'aggraver par le jeu des mobilités, ces différents constats sont à interpréter avec précaution. Il n'est en effet pas possible de préciser si les partants à la situation plus favorable sont d'anciens habitants arrivés auparavant plus pauvres que la population de leur quartier, ou si le quartier évince des individus arrivés avec un niveau de vie proche du sien, voire supérieur (les mobilités n'étant observées que sur une année). Enfin, les politiques publiques menées dans les QPV pourraient être de nature à faire évoluer ces constats. ●

Aline Labosse, Valérie Vanelle (Insee)



Retrouvez plus de données en téléchargement sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)

### ► Définitions

Les **territoires fragiles** incluent les QPV, les **quartiers de veille active** (QVA), les territoires résiduels (limite des anciens CUCS hors QPV) et les **poches de précarité** (quartiers accueillant des populations précaires identifiées par les acteurs locaux et par l'Agence d'urbanisme en 2015).

Le **niveau de vie** est le revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Il est identique pour tous les individus d'un même ménage.

Le **niveau de vie médian** sépare la population en deux, la moitié à un niveau de vie inférieur, l'autre moitié un niveau de vie supérieur.

Une **personne est considérée comme pauvre** si son niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**, fixé par convention à 60 % du niveau de vie médian (1 028 euros par mois pour une personne seule en France métropolitaine, en 2015).

### ► Pour en savoir plus

- « Politique de la ville : une insertion dans leur unité urbaine plus difficile pour les quartiers HLM de banlieues éloignées », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 99, mai 2020
- « Politique de la ville : la majorité des habitants des QPV vit dans un quartier HLM d'une grande unité urbaine », *Insee Flash Auvergne-Rhône-Alpes* n° 74, mai 2020
- « Logement social et pauvreté : deux facteurs de mobilité des quartiers politique de la ville », *Insee Analyses Auvergne-Rhône-Alpes* n° 90, décembre 2019

### ► Des mobilités spécifiques dans les QPV de la CAPI

#### À Villefontaine, une forte mobilité due aux déménagements en interne

La mobilité de ces QPV est la plus forte en 2015 (15,8 % de la population déménage) due à la part importante des déménagements au sein du même quartier (40 % du total). Ces QPV offrent de nombreuses possibilités de déménagement au sein de son quartier à une population souhaitant y demeurer. Lorsqu'ils en partent, les habitants quittent le plus souvent Villefontaine. Ces deux QPV sont par ailleurs la destination privilégiée des arrivants d'un autre QPV, mais pas de ceux provenant de la « CAPI hors QPV » ni des arrivants de l'extérieur de la CAPI (hors QPV).

Dans les QPV de Villefontaine, 38 % de la population vit sous le seuil de pauvreté et la moitié a moins de 13 400 euros par an. Ces QPV accueillent toutefois les moins pauvres des arrivants, moins précaires que la population résidente.

#### À l'Isle-d'Abeau, une mobilité tournée vers la « CAPI hors QPV »

La mobilité est également forte (15,1 % des habitants déménagent) mais tournée vers l'extérieur du quartier (77 % du total des déménagements) en lien avec les caractéristiques des habitants : très faible ancrage territorial, population jeune et en position plus favorable sur le marché du travail. Les habitants qui restent ou qui partent de ce QPV sont les moins pauvres des QPV de la CAPI, mais ceux qui y emménagent sont plus pauvres que les résidents et que ceux arrivant dans les QPV de Villefontaine. Le niveau de vie médian de la population résidente est de 14 200 euros par an et 33 % vivent sous le seuil de pauvreté.

Les partants déménagent peu vers un autre QPV et s'installent plus souvent dans les communes incluant des territoires fragiles où sont les logements sociaux. Symétriquement, ce QPV est privilégié par les individus qui n'étaient pas déjà en quartier prioritaire auparavant. Il accueille les plus pauvres des arrivants de la « CAPI hors QPV ». Pour les personnes extérieures à la CAPI (hors QPV), intégrer le quartier permet davantage d'accéder à un logement social.

#### À Bourgoin-Jallieu, une plus faible mobilité mais de proximité

La mobilité dans les QPV de Bourgoin-Jallieu est plus modérée (13,1 %) et de proximité. Les habitants, plus âgés et plus fréquemment en familles nombreuses (captives des grands logements), sont davantage attachés à leur quartier. Les mobilités sont très souvent à destination ou en provenance de Bourgoin-Jallieu et habiter un logement social suite à sa mobilité est moins fréquent que pour les autres QPV de la CAPI.

Les habitants et les mobiles (arrivants, mobiles internes, partants) sont les plus pauvres des QPV de la CAPI. La moitié de la population résidente vit avec moins de 12 700 euros par an et 47 % sont pauvres. Contrairement aux autres communes de la CAPI, Bourgoin-Jallieu comprend ponctuellement des zones, en dehors des territoires fragiles identifiés, où plus de 39 % de ménages vivent sous le seuil de pauvreté.

### ► Le mot du partenaire

Dès l'élaboration du Contrat de ville en 2015, la mise en place de travaux d'observation a permis de structurer une connaissance partagée de notre territoire et de mieux appréhender les spécificités des quartiers prioritaires. La production annuelle de travaux thématiques d'observation alimente cette dynamique et nous aide à mieux adapter nos politiques publiques en fonction des besoins des habitants.

Aussi, dans le cadre de la signature du Protocole d'engagements renforcés et réciproques (PERR) prolongeant le Contrat de ville jusqu'en 2022, la mise en place de la Commission intercommunale d'attribution (CIA) et ses objectifs de mixité sociale et les deux projets de renouvellement urbain en cours, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) a souhaité approfondir la connaissance de ses quartiers prioritaires à travers cette étude spécifique dédiée aux parcours résidentiels des habitants de ces quartiers.

Il s'agit d'une première approche générale de la mobilité résidentielle qui vise à identifier les spécificités de ces quartiers par rapport au reste du territoire, les leviers ou les freins à la mobilité et l'impact sur la situation sociale des QPV. Ce premier diagnostic sur les parcours résidentiels permettra par la suite d'analyser les évolutions en termes de mobilité et d'évaluer l'efficacité des politiques de peuplement ainsi que des programmes de réhabilitation et de renouvellement.

**La Direction Habitat, Insertion et Solidarité territoriale de la CAPI**

### ► Méthodologie et sources

Cette étude porte sur les **cinq quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)** de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI). Ils ont été regroupés par commune, trois d'entre eux étant soumis au secret statistique (population trop faible). Ce sont tous des **quartiers HLM de petites unités urbaines** au sens de l'ONPV.

**Fidéli** contient les individus assujettis à la taxe d'habitation et/ou l'impôt sur le revenu. Une seule année d'observation est prise en compte (du 01/01/2015 au 01/01/2016). L'analyse porte sur les **individus** et non les ménages.

Le **logement social** au sens de Fideli agrège l'ensemble des logements des organismes d'habitation à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte.

